



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 47-КАД22-1-К6

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

11 мая 2022 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.А. и Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по кассационной жалобе Шумова Сергея Александровича на решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от 1 марта 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Оренбургского областного суда от 13 мая 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 8 сентября 2021 г. по административному делу № 2(1)а-387/2021 по административному исковому заявлению Шумова Сергея Александровича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области об оспаривании решения о приостановлении государственной регистрации прав.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации,

у с т а н о в и л а :

Шумов С.А. обратился в суд с административным исковым заявлением об оспаривании уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (далее – Управление Росреестра по Оренбургской области) от 10 декабря 2020 г. № КУВД-001/2020-26399887/1 о приостановлении

государственной регистрации прав по соглашению о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

В обоснование заявленных требований указал, что на основании договора аренды земель населенных пунктов от 13 мая 2019 г. № 3271, заключенного с администрацией муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области, он является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], адрес (описание местоположения) установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка (ориентир – жилой дом, участок находится примерно в [REDACTED] м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: [REDACTED]).

[REDACTED]). Соглашением от 27 ноября 2020 г. права и обязанности арендатора по указанному договору он передал Г [REDACTED]

Уведомлением Управления Росреестра по Оренбургской области от 10 декабря 2020 г. регистрация перехода прав по этому соглашению была приостановлена в связи с тем, что оно не соответствует требованиям законодательства, поскольку согласно пункту 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.

По мнению административного истца, оспариваемый отказ является незаконным, приведенные в уведомлении основания для приостановления государственной регистрации прав противоречат положениям статей 388, 615 ГК РФ, не исключающих возможность передачи арендатором прав и обязанностей по договору аренды земельного участка иному лицу.

Решением Бузулукского районного суда Оренбургской области от 1 марта 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Оренбургского областного суда от 13 мая 2021 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 8 сентября 2021 г., в удовлетворении административных исковых требований Шумову С.А. отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации, Шумов С.А. просит об отмене указанных судебных актов, как принятых с нарушениями норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 декабря 2021 г. административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 апреля 2022 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно статье 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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, обсудив доводы кассационной жалобы об отмене судебных постановлений, Судебная коллегия полагает, что при рассмотрении и разрешении заявленных исковых требований такие нарушения имели место.

Как следует из материалов дела и установлено судами, на основании протокола № 3/6 о результатах аукциона № 2 на право заключения договора аренды земельного участка от 29 апреля 2019 г. между администрацией муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области и Шумовым С.А. 13 мая 2019 г. заключен договор аренды земель населенных пунктов № 3271, по условиям которого административному истцу в пользование на условиях аренды на срок по 12 мая 2029 г. передан земельный участок площадью 1 200 кв. м из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», с кадастровым номером [REDACTED], адрес (описание местоположения) установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка (ориентир – жилой дом, участок находится примерно в [REDACTED] м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: [REDACTED]).

27 ноября 2020 г. между Шумовым С.А. и Г [REDACTED], заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, в соответствии с которым Шумов С.А. передает Г [REDACTED] права и обязанности арендатора по договору аренды земель населенных пунктов от 13 мая 2019 г. № 3271.

30 ноября 2020 г. Шумов С.А. и Г [REDACTED] обратились в Управление Росреестра по Оренбургской области с заявлением о государственной регистрации прав по указанному соглашению.

Уведомлением от 10 декабря 2020 г. № КУВД-001/2020-26399887/1 Управление Росреестра по Оренбургской области, ссылаясь на пункт 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости), сообщило административному истцу о приостановлении государственной регистрации прав в связи с тем, что представленное соглашение от 27 ноября 2020 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, заключенное между Шумовым С.А. и Г [REDACTED] [REDACTED], не соответствует требованиям законодательства.

Отказывая в удовлетворении требований административного истца об оспаривании указанного уведомления, суд первой инстанции, с выводами которого согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд

общей юрисдикции, исходил из того, что поскольку договор аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства не мог быть заключен иначе, кроме как путем проведения аукциона, то на договор аренды земель населенных пунктов от 13 мая 2019 г. № 3271 распространяются ограничения, предусмотренные пунктом 7 статьи 448 ГК РФ, в части запрета на уступку прав арендатора в пользу третьих лиц.

Суд также учел, что администрация муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области как арендодатель по договору аренды не была уведомлена о заключенном соглашении между Шумовым С.А. и Г [REDACTED]

В кассационной жалобе Шумов С.А. выражает несогласие с выводами судов, ссылаясь на неправильное применение норм материального права.

Приведенные в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 14 Закона о регистрации недвижимости основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются: договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Статья 26 Закона о регистрации недвижимости содержит исчерпывающий перечень оснований для приостановления государственной регистрации прав. Одним из оснований для приостановления регистрационных действий является несоответствие документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, по форме или содержанию требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 1 указанной статьи).

В соответствии с пунктом 2 статьи 389 ГК РФ соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

Пунктом 2 статьи 615 ГК РФ предусмотрено право арендатора 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 названным кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

В отличие от указанного общего правила пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ) установлено, 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 данной статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Согласно пункту 7 статьи 448 ГК РФ, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, то победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Делая выводы о наличии установленного пунктом 7 статьи 448 ГК РФ запрета на уступку прав арендатора по договору аренды земель населенных пунктов от 13 мая 2019 г. № 3271, суды не учли положения Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующие порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

Согласно пункту 1 статьи 39⁶ ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть заключен без проведения торгов в случае его предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства (подпункт 15 пункта 2 статьи 39⁶ ЗК РФ).

Его заключению должны предшествовать подача заявления о предоставлении земельного участка, опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей, обеспечение иным гражданам возможности подавать заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды этого участка в течение тридцати дней со дня опубликования извещения (подпункт 1 пункта 1, пункт 4 статьи 39¹⁸ ЗК РФ).

В отсутствие заявлений иных граждан о намерении участвовать в аукционе договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов (пункт 5 статьи 39¹⁸ ЗК РФ).

В случае поступления конкурирующих заявлений уполномоченный орган должен принять решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов и о проведении соответствующего аукциона (пункт 7 статьи 39¹⁸ ЗК РФ).

Таким образом, в силу приведенных норм закона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае его предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства может быть заключен не только путем проведения торгов, что исключает применение к таким договорам предусмотренного

пунктом 7 статьи 448 ГК РФ запрета на уступку прав арендатора, вне зависимости от того, в каком порядке по результатам проведения публичных процедур, предусмотренных статьей 39¹⁸ ЗК РФ, был заключен договор в отношении конкретного участка – по результатам торгов или без их проведения.

Обстоятельства неуведомления администрации муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области сторонами соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка о заключении этого соглашения не подлежали оценке судом, поскольку не являлись основанием для приостановления государственной регистрации прав.

Установленное пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ и пунктом 5.1 договора аренды земель населенных пунктов от 13 мая 2019 г. № 3271 условие о письменном уведомлении арендатора не может быть истолковано и применено как ограничивающее права арендатора передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу. Обратное противоречит пункту 9 статьи 22 ЗК РФ, императивно устанавливающему свободу передачи арендатором земельного участка при долгосрочной аренде своих прав и обязанностей третьему лицу.

Правовыми последствиями неуведомления о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу в разумный срок после совершения соответствующей сделки является возникновение у арендодателя права предъявить к арендатору требования о возмещении возникших в связи с этим убытков.

При таких данных судебными инстанциями допущены существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита законных интересов Шумова С.А., в связи с чем решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от 1 марта 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Оренбургского областного суда от 13 мая 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 8 сентября 2021 г. подлежат отмене с вынесением по делу нового решения.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а :

решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от 1 марта 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Оренбургского областного суда от 13 мая 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 8 сентября 2021 г. отменить, принять по делу новое решение.

Признать незаконным уведомление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской

области от 10 декабря 2020 г. № КУВД-001/2020-26399887/1 о приостановлении государственной регистрации прав по соглашению о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области повторно рассмотреть вопрос о государственной регистрации права на основании соглашения от 27 ноября 2020 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

Председательствующий

Судьи