



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД24-56-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

2 октября 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Николаевой О.В.,

судей Абакумовой И.Д. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи кассационную жалобу администрации муниципального образования г. Армавир на решение Армавирского городского суда Краснодарского края от 18 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 30 ноября 2023 г., кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г. по делу № 2а -2237/2023 по административному исковому заявлению Азизова Е.С. к Межмуниципальному отделу по г. Армавиру, Новокубанскому и Успенскому районам Управления Росреестра по Краснодарскому краю, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, администрации муниципального образования г. Армавир об оспаривании действий и возложении обязанности восстановить записи в Едином государственном реестре недвижимости об обременении земельного участка.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения представителя администрации муниципального образования г. Армавир Терлыч Е.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя Азизова Е.С. – адвоката Азизовой А.Е., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

4 августа 2003 г. между администрацией муниципального образования г. Армавир (далее также – администрация) и Азизовым Е.С. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 20 кв. м., расположенного по адресу: [REDACTED], с видом разрешенного использования «для временного размещения павильона по ремонту часов», на срок с учетом дополнительного соглашения от 24 ноября 2014 г. – до 30 апреля 2015 г.

После истечения срока договора арендатор продолжил пользоваться земельным участком, вносил арендные платежи.

В июле 2022 года администрацией в адрес Азизова А.Е. направлено уведомление о непродлении договора аренды земельного участка, который был выделен под временные объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, поскольку срок действия договора аренды истек. В связи с этим договор прекращает свое действие по истечении трех месяцев с даты получения арендатором уведомления.

В уведомлении дополнительно сообщалось о том, что постановлением администрации от 8 июля 2020 г. № 871 утверждено Положение о размещении нестационарных торговых объектов, нестационарных объектов по оказанию услуг на территории муниципального образования г. Армавир, а также разъяснен порядок размещения нестационарных объектов. Для рассмотрения возможности внесения в схему размещения нестационарного объекта с адресным ориентиром: г. Армавир, ул. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] предложено обратиться в администрацию с соответствующим заявлением.

На основании заявления администрации и представленного в Межмуниципальный отдел по г. Армавиру, Новокубанскому и Успенскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее также – Межмуниципальный отдел) уведомления от 18 июля 2022 г. о непродлении договора аренды запись в Едином государственном реестре недвижимости (далее также – ЕГРН) от 1 декабря 2003 г. № 23-01.37-1.7.2003-263 об аренде земельного участка погашена 15 ноября 2022 г.

Азизов Е.С. обратился в суд с административным иском с заявлением о признании незаконными действий администрации по направлению в Межмуниципальный отдел уведомления о непродлении договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 4 августа 2003 г. № 3800001151, просил возложить на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю обязанность устранить допущенные нарушения его прав посредством восстановления в ЕГРН записей от 1 декабря 2003 г. № 23-01.37-1.7.2003-263, от 4 марта 2015 г. № 23-23/037-23/037/020/2015-081/1 об обременении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] бессрочным договором аренды от 4 августа 2003 г.

Решением Армавирского городского суда Краснодарского края от 18 июля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 30 ноября 2023 г., административное исковое заявление Азизова Е.С. удовлетворено.

Кассационным определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г. принятые по делу судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация муниципального образования г. Армавир просит об отмене состоявшихся по делу судебных актов.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 августа 2024 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 11 сентября 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять 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 (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, выслушав объяснения представителей сторон, обсудив доводы кассационной жалобы, возражений на нее, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела допущены такого рода нарушения.

Удовлетворяя административный иск, суды обоснованно исходили из того, что администрация вправе в любое время отказаться от договора аренды с Азизовым А.Е. (односторонний отказ от договора), направив ему за три месяца уведомление об отказе от договора (исполнения договора).

Вместе с тем суды сочли, что уведомление о прекращении договора аренды, направленное в адрес Азизова Е.С., не содержит волеизъявления арендодателя отказаться от договора аренды в одностороннем порядке. Кроме того, администрацией получена арендная плата в 2022 году, что подтверждается квитанцией и чеком от 13 сентября 2022 г. и свидетельствует о пролонгации договора.

С данным выводом судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами (пункт 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Согласно положениям пунктов 1, 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, то 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, если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. 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 (статья 610 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Согласно статье 619 Гражданского кодекса Российской Федерации договором аренды могут быть установлены и другие, кроме предусмотренных данной статьей, основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть расторгнут по решению суда при существенном его нарушении или в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

На момент заключения договора аренды земельного участка возможность предусмотреть в договоре условие об одностороннем отказе от договора по инициативе стороны допускалась пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 8 договора аренды земельного участка, заключенного между истцом и администрацией 4 августа 2003 г., договор аренды может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон, а также в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных данным договором.

Согласно пункту 4.1.6 указанного договора использовать право одностороннего отказа от исполнения договора в соответствии с пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно при упорядочении размещения временных объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения на территории города. Односторонний отказ в порядке статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации вступает в силу с момента получения арендатором письменного уведомления арендодателя.

Уведомление о непродлении договора аренды земельного участка под временными объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания направлено администрацией в адрес Азизова А.Е. в июле 2022 года, и получено им 23 июля 2022 г.

Уведомление имеет наименование «о непродлении договора аренды земельного участка», из его текста явно следует волеизъявление администрации о прекращении действия договора аренды по истечении трех месяцев с даты получения данного уведомления.

Дополнительно в уведомлении сообщалось о новом порядке размещения нестационарных торговых объектов, нестационарных объектов по оказанию услуг на территории муниципального образования г. Армавир, предусмотренном Положением о размещении нестационарных торговых объектов, нестационарных объектов по оказанию услуг на территории муниципального образования г. Армавир, которое утверждено постановлением администрации от 8 июля 2020 г. № 871, разъяснены основания для размещения нестационарных объектов и предложено обратиться в администрацию с соответствующим заявлением.

Поскольку все необходимые требования действующего законодательства и условия договора аренды администрацией выполнены, неоднозначного толкования текст уведомления о прекращении действия договора аренды не содержит, то оснований для вывода об отсутствии волеизъявления арендодателя у судов не имелось.

Допущенные судами существенные нарушения норм материального права и норм процессуального права повлияли на исход административного дела, в связи с чем Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым обжалуемые судебные акты отменить и, не передавая административное дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, принять новое решение об отказе в удовлетворении заявленных Азизовым Е.С. требований.

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

определила:

решение Армавирского городского суда Краснодарского края от 18 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 30 ноября 2023 г., кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г. отменить.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления Азизова Енатама Семеновича отказать.

Председательствующий

Судьи