

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-КГ16-19850

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08.02.2017

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Департамента имущественных отношений Краснодарского края на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2016 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.10.2016 по делу № А32-16592/2015

по заявлению индивидуального предпринимателя Светлакова Василия Иннокентьевича (далее - предприниматель, глава хозяйства) к Департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее - департамент) о признании незаконным отказа департамента в предоставлении в собственность за плату земельного участка общей площадью 66 тыс. кв. м с кадастровым номером 23:09:0201001:11, расположенного по адресу: Краснодарский край, Кавказский район, пос. им. Р. Люксембург, в границах СПК «Кавказ», и обязанности департамента принять решение о предоставлении в собственность за плату указанного земельного участка по цене в размере 20% от кадастровой стоимости и направить в адрес предпринимателя в десятидневный срок с момента вступления в законную силу судебного акта предложение о заключении договора купли-продажи,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, администрации муниципального образования Кавказский район,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Светлаков Василий Иннокентьевича (далее - предприниматель, глава хозяйства) обратился к Департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее - департамент) с

заявлением о признании незаконным отказа департамента в предоставлении в собственность за плату земельного участка общей площадью 66 тыс. кв. м с кадастровым номером 23:09:0201001:11, расположенного по адресу: Краснодарский край, Кавказский район, пос. им. Р. Люксембург, в границах СПК «Кавказ», и обязанности департамента принять решение о предоставлении в собственность за плату указанного земельного участка по цене в размере 20% от кадастровой стоимости и направить в адрес предпринимателя в десятидневный срок с момента вступления в законную силу судебного акта предложение о заключении договора купли-продажи.

решением Арбитражного суда Краснодарского края от 25.12.2015 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 04.06.2016 отменил решение от 25.12.2015; признал незаконным решение департамента об отказе в предоставлении главе хозяйства в собственность за плату земельного участка с кадастровым номером 23:09:0201001:11 (письмо от 17.03.2015 № 52-4617/15-32.20), как противоречащее положениям подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и пункта 4 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ); обязал департамент подготовить проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:09:0201001:11 и направить в адрес предпринимателя в двухнедельный срок с момента вступления в законную силу постановления; взыскал с департамента в пользу предпринимателя в 450 руб. расходов по уплате государственной пошлины по заявлению и по апелляционной жалобе; возвратил предпринимателю из федерального бюджета 2850 руб. излишне уплаченной государственной пошлины.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.10.2016 постановление от 04.06.2016 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, департамент, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить постановления от 04.06.2016 и от 06.10.2016 и оставить в силе решение суда первой инстанции от 25.12.2015.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на статью 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

С 1 января 2007 года в Краснодарском крае вступил в силу Закон края №1101-КЗ, призванный урегулировать отношения, возникшие в связи с наделением органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов в Краснодарском крае (далее- органы местного самоуправления) отдельными государственными полномочиями (далее- государственные полномочия) по распоряжению земельными участками,

находящимися в государственной собственности Краснодарского края из фонда перераспределения земель Краснодарского края.

Законом Краснодарского края от 10.06.2006 №1101-КЗ (в редакции от 14.02.2013 по 05.11.2013) органы местного самоуправления соответствующих муниципальных образований не были наделены полномочиями по продлению срока договоров аренды, в связи с чем дополнительное соглашение от 31.07.2013 о продлении прекращенного договора на иной срок(до 31.07.2033), заключенное со Светлаковым В.И. ничтожно.

Вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что на момент подписания данного соглашения органы местного самоуправления были наделены государственными полномочиями по распоряжению спорным земельным участком основан на неправильном толковании норм материального права.

Судами не принято во внимание постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в котором разъяснено, что в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», статьями 30-30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, равно как и соглашение о продлении такого договора.

В этой связи при установлении правовой природы наличия арендных отношений следует исходить из следующего.

Договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На момент направления департаментом оспариваемого отказа вступили в силу новые правила предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов (статья 39.6 Земельного кодекса РФ).

В силу положений пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона и без проведения торгов (статья 39.6 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной

собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случае, если земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13,14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

На основании пункта 4 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ случаях при наличии в совокупности следующих условий: заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка; исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо; ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса РФ; на момент заключения нового договора такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1-30 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Таким образом, случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, предусмотрены пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, а условия реализации такого права – пунктом 4 данной статьи.

При отсутствии указанной совокупности условий арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона.

Ввиду того, что в отношении спорного земельного участка такие условия не соблюдаются, основания для дальнейшего предоставления такого участка арендатору без проведения торгов отсутствуют.

Более того, в настоящее время в отношении публичных земельных участков пунктом 15 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Выводы апелляционного суда об обратном, приведенные со ссылкой на положения статьи 621 Гражданского кодекса РФ, основаны на неправильном толковании норм материального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы

судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, в соответствии с постановлением Главы администрации от 13.08.1992 № 1254 «О предоставлении земельного участка Пилипенко В.П. для организации крестьянского (фермерского) хозяйства» Пилипенко В.П. предоставлен земельный участок общей площадью 43 га, в том числе в собственность бесплатно 36,4 га и в аренду сроком на пять лет с правом выкупа 6,6 га. Указанным постановлением зарегистрировано КФХ «Пилипенко», главой которого утверждена Пилипенко Валентина Павловна.

На основании указанного постановления 13.08.1992 администрация (арендодатель) и КФХ «Пилипенко» (арендатор) заключили договор № 447 аренды земельного участка площадью 6,6 га сроком на пять лет.

В соответствии с постановлением главы администрации от 27.02.1998 № 150 по заявлению КФХ «Пилипенко» с последним заключен договор аренды от 03.03.1998 земельного участка площадью 6,6 га сроком на пять лет. Договор зарегистрирован в Кавказском комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

На основании постановления от 19.08.2003 № 1186 администрация (арендодатель) и КФХ «Пилипенко» (арендатор) заключили новый договор от 16.12.2003 № 0900000070 аренды земельного участка площадью 65 999,91 кв. м с кадастровым номером 23:09:0201001:0011, расположенный примерно в 3500 м по направлению на северо-запад от ориентира пос. им. Р. Люксембург, за пределами участка (согласно кадастровому плану). Срок действия договора установлен 5 лет (до 01.03.2008). Договор зарегистрирован в ЕГРП.

24.05.2007 общим собранием членов КФХ «Пилипенко» главой хозяйства избран Светлаков В.И.

05.06.2007 в едином государственном реестре юридических лиц внесена запись о прекращении деятельности юридического лица КФХ «Пилипенко» в связи с приобретением главой хозяйства Светлаковым В.И. статуса индивидуального предпринимателя без образования юридического лица.

На основании постановления главы муниципального образования Кавказский район от 19.06.2008 № 477 администрация (арендодатель) и предприниматель (арендатор) заключили договор аренды от 19.06.2008 № 8809000087 земельного участка с кадастровым номером 23:09:0201001:0011 для сельскохозяйственного производства (пункт 1.1). Срок действия договора

установлен на 5 лет, до 19.06.2013 (пункт 6.2). Действие договора прекращается по истечении срока аренды участка (пункт 7.1). Договор зарегистрирован в ЕГРП 29.07.2008.

05.04.2013 администрация и предприниматель заключили дополнительное соглашение к договору аренды от 19.06.2008 N 8809000087, в соответствии с которым срок действия договора аренды продлен по 19.09.2013 включительно.

31 июля 2013 года на основании постановления администрации от 31.07.2013 № 944/21 дополнительным соглашением срок аренды земельного участка продлен до 31.07.2033. Дополнительное соглашение зарегистрировано в ЕГРП.

По сведениям, содержащимся в кадастровых паспортах от 16.02.2015 № 2343/12/15-166604 и от 20.07.2015 № 2343/12/15-801469, земельный участок с кадастровым номером 23:09:0201001:11 поставлен на государственный кадастровый учет 16.12.2003, имеет площадь 66 тыс. кв. м +/- 2 248 кв. м.

13 февраля 2015 года глава хозяйства обратился в департамент с заявлением о предоставлении в собственность за плату арендуемого земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:09:0201001:11.

Департамент в письме от 17.03.2015 № 52-4617/15-32.20 отказал заявителю в предоставлении земельного участка в собственность, указав, что администрация не вправе была распоряжаться испрашиваемым участком в силу статьи 1 Закона № 1101-КЗ, дополнительное соглашение о продлении срока действия договора аренды ничтожно; кроме того, предпринимателем не подтверждено право аренды на спорный участок, следовательно, отсутствуют основания предоставления его заявителю в собственность в соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса; имеется расхождение в площади земельного участка по данным ЕГРП и сведениям кадастрового паспорта.

Полагая, что отказ департамента в предоставлении земельного участка в собственность противоречит действующему законодательству и нарушает его права, предприниматель обратился в арбитражный суд с заявленными требованиями.

Суд первой инстанции признал отказ департамента законным, не нарушающим права и законные интересы заявителя.

Отменяя решение и удовлетворяя требования главы хозяйства, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, исходил из следующего.

На основании пункта 6 статьи 27 Земельного кодекса оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Законом № 101-ФЗ.

Согласно части 1 статьи 1 названного Закона им регулируются 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.

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

В силу пункта 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ (в редакции, действовавшей на дату обращения главы хозяйства с заявлением в департамент) 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.

В подпункте 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса (действует с 01.03.2015) также закреплено, что продажа земельных участков, находящихся в публичной собственности, осуществляется без проведения торгов в отношении земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Порядок приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Краснодарского края, регулируется Законом Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (далее - Закон № 532-КЗ). Статья 21 названного Закона допускает приватизацию земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, переданных в аренду гражданину или юридическому лицу из фонда перераспределения земель по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этих земельных участков. Земельные участки в указанном случае, а также в случае, предусмотренном подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса, приобретаются по цене, определенной в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края.

Таким образом, отношения, связанные с предоставлением земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, регулируются

Земельным кодексом, Законом № 101-ФЗ и соответствующими законами субъектов Российской Федерации.

Статья 1 Закона № 1101-КЗ наделяла администрацию полномочиями по распоряжению государственными земельными участками в период заключения с предпринимателем договора аренды от 19.06.2008 № 8809000087. На дату заключения дополнительного соглашения от 31.07.2013 к договору аренды орган местного самоуправления также был наделен полномочиями по принятию решений о предоставлении земельных участков в аренду в порядке, установленном статьей 12 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее - Закон № 74-ФЗ) и статьей 10 Закона № 101-ФЗ. Закон № 74-ФЗ (в редакции, действовавшей в период заключения соглашения) не запрещал как продление срока действия договоров аренды с главами хозяйств, так и заключение таких договоров на новый срок без торгов.

Суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к правильному выводу о том, что по смыслу приведенных норм 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.

Судами установлено, что по истечении срока действия договора от 19.06.2008 со стороны департамента или администрации возражений об использовании участка не заявлено, следовательно, договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок (статья 621 Гражданского кодекса). Надлежащее использование испрашиваемого земельного участка подтверждено материалами дела.

Суды апелляционной и кассационной инстанций правомерно признали, что заявитель отвечает требованиям подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса и пункта 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ, отказ департамента в предоставлении главе хозяйства в собственность за плату земельного участка с кадастровым номером 23:09:0201001:11, выраженный в письме от 17.03.2015 № 52-4617/15-32.20, является незаконным и нарушающим его права.

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

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Департамента имущественных отношений Краснодарского края для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова