

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС19-24153

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09.01.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Патлай Антонины Федосеевны на решение Арбитражного суда Камчатского края от 08.04.2019, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2019 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 01.10.2019 по делу № А24-7810/2018,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Патлай Антонина Федосеевна (далее - истец, предприниматель Патлай А.Ф., ИП Патлай А.Ф.) обратилась в Арбитражный суд Камчатского края с иском к управлению архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Елизовского муниципального района (далее - управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации ЕМР), управлению архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения (далее - управление архитектуры и градостроительства администрации ЕГП), управлению имущественных отношений администрации Елизовского городского поселения (далее - управление имущественных отношений администрации ЕГП) о признании договора аренды от 09.08.2010 N 186/А земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101001:803 продолжающим свое действие на неопределенный срок; об обязании управление архитектуры администрации ЕМР перезаключить с ИП Патлай А.Ф. ранее заключенный договор аренды от 09.08.2010 N 186/А земельного участка 41:05:0101001:803 сроком на 49 лет; об обязании управления имущественных отношений

администрации ЕГП перезаключить с ИП Патлай А.Ф. ранее заключенный договор аренды № 186/А от 09.08.2010 земельного участка 41:05:0101001:803 сроком на 49 лет (с учетом уточнений, принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ)).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Камчатскому краю (далее - управление Росреестра по Камчатскому краю) и администрация Елизовского городского поселения (далее - администрация ЕГП).

Решением Арбитражного суда Камчатского края от 08.04.2019, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2019 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 01.10.2019, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что земельный участок с кадастровым номером 41:05:0101001:803 не выбывал из собственности Елизовского муниципального района и не является собственностью Елизовского городского поселения.

Суды неправильно применили положения пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 8.7 договора аренды арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Договор аренды для размещения торгового павильона был заключен без торгов 09.08.2010.

ИП Патлай А.Ф. продолжает пользоваться земельным участком с кадастровым номером 41:05:0101001:803 и исполнять принятые обязательства по оплате арендных платежей. Возражений Администрации по поводу продолжения пользования земельным участком не поступало.

Право на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов заявитель основывает на положениях пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 01.01.2001 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

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, постановлением главы Елизовского муниципального района N 1049 от 09.08.2010 Патлай А.Ф. предоставлен в аренду земельный участок площадью 40 кв. м с кадастровым номером 41:05:0101001:803, расположенный по адресу: Камчатский край, р-н Елизовский, г. Елизово, ул. Вилуйская, для размещения торгового павильона, на срок с 16.07.2010 по 16.07.2015.

09.08.2010 между управлением архитектуры, градостроительства, земельных отношений и природопользования администрации Елизовского муниципального района (далее - ЕМР), действующим от имени ЕМР (арендодатель) и Патлай А.Ф. (арендатор) заключен договор N 186/А, по условиям которого арендатору предоставлен земельный участок площадью 40 кв. м с кадастровым номером 41:05:0101001:803, для размещения торгового павильона.

Срок аренды земельного участка установлен с 16.07.2010 по 16.07.2015 включительно (пункт 3.2 договора).

В соответствии с пунктом 8.8 договора в случае своевременного (до истечения срока действия договора) предупреждения арендодателем арендатора о прекращении договорных отношений, договор прекращает свое действие с даты, обозначенной в пункте 3.2 настоящего договора.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

По истечении срока действия договора аренды Патлай А.Ф. продолжила использовать земельный участок в отсутствие возражений со стороны арендодателя.

Впоследствии Патлай А.Ф. обратилась в администрацию ЕМР с заявлением от 16.09.2018 о перезаключении договора аренды на новый срок.

Письмом от 26.09.2018 N 1171/3 администрация ЕМР отказала в перезаключении договора, указав, что земельный участок с кадастровым номером 41:05:0101001:803 находится в границах территории Елизовского городского поселения, относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, полномочным лицом по распоряжению такими земельными участками наделена администрация Елизовского городского поселения.

Индивидуальный предприниматель Патлай А.Ф., ссылаясь на отсутствие сведений о передаче земельного участка из муниципального района в городское поселение и, полагая, что продолжая использовать земельный участок, в границах которого находится торговый павильон, по договору аренды N 186/А, который, по сути, является заключенным на неопределенный срок, обратилась

в арбитражный суд с настоящим иском, предъявив, в том числе требование об обязанности управления перезаклучить договор аренды сроком на 49 лет.

Отказывая в удовлетворении требований, суды правомерно исходили из следующего.

Земельный участок с кадастровым номером 41:05:0101001:803 находится в границах территории Елизовского городского поселения; относится к земельным участкам государственная собственность на которые не разграничена.

Распоряжение такими земельными участками в силу статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", действующей в редакции с 01.03.2015 осуществляет администрация Елизовского городского поселения в лице управления имущественных отношений администрации Елизовского городского поселения, действующего на основании Положения об управлении имущественных отношений администрации Елизовского городского поселения, утвержденного решением Собрания депутатов Елизовского городского поселения от 11.02.2016 N 862.

21.12.2015 отделом имущественных отношений администрации Елизовского городского поселения в адрес Патлай А.Ф. направлено уведомление о расторжении договора аренды земельного участка от 09.08.2010 N 186/А по истечении трех месяцев с момента получения данного уведомления, о необходимости освободить земельный участок от нестационарного торгового объекта, а также передать земельный участок по акту. Указанное уведомление получено Патлай А.Ф. 11.01.2016.

17.08.2016 на основании заявления администрации Елизовского городского поселения Управлением Росреестра по Камчатскому краю внесена запись N 41-41/001/41/999/001/2016-390/1 о прекращении права (сделки) аренды вышеназванного земельного участка в связи с прекращением действия договора аренды N 186/А.

Суды правомерно, руководствуясь пунктом 2 статьи 610 ГК РФ, признали, что действие договора аренды прекратилось.

Нормами статьи 39.6 ЗК РФ установлены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

По общему правилу названной статьи договор аренды в отношении таких земельных участков заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, перечисленных в пункте 2 названной статьи кодекса, при наличии которых договор аренды заключается без проведения торгов.

Оснований для заключения договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101001:803 без проведения торгов судами не установлено.

Судами рассмотрена и обоснованно отклонена ссылка предпринимателя на подпункт 14 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, положения Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (далее - Закон N 181-ФЗ).

Согласно подпункту 14 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Статьей 17 Закона N 181-ФЗ предусмотрено первоочередное права инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

В данном случае Патлай А.Ф., имеющей инвалидность, испрашивается земельный участок для иных целей, а именно - ведение предпринимательской деятельности.

Довод на применение к спорным правоотношениям положений статьи 22 ЗК РФ, действующих в редакции на 09.08.2010 (дата принятия постановления N 1049 о предоставлении Патлай А.Ф. земельного участка), судом округа признан необоснованным, поскольку правоотношения, возникшие на основании указанного постановления, прекратились в связи с отказом арендодателя от договора аренды.

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

В связи с отказом в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, ходатайство ИП Патлай А.Ф. о приостановлении исполнения судебного акта удовлетворению не подлежит.

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

в удовлетворении ходатайства индивидуального предпринимателя Патлай Антонины Федосеевны о приостановлении исполнения решения Арбитражного суда Камчатского края от 08.04.2019 по делу № А24-7810/2018 отказать.

Отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Патлай Антонины Федосеевны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова

