

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-3366

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13.07.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив материалы истребованного дела и кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Тавакаловой Розы Мехтаровны на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 29.05.2019, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.12.2019 по делу № А63-11746/2018,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Тавакалова Роза Мехтаровна (далее – Предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к администрации города Ставрополя (далее – Администрация) о признании незаконным отказа, оформленного письмом от 17.05.2018 № 08/14-4186с, в предоставлении в аренду находящегося в муниципальной собственности земельного участка площадью 577 кв. м с кадастровым номером 26:12:012203:20, расположенного по адресу: город Ставрополь, ул. Доваторцев, 64в в квартале 437, в целях завершения строительства кафе при сервисном комплексе на три года; понуждении к подготовке и направлению Предпринимателю проекта соответствующего договора аренды земельного участка.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя (далее –

Комитет).

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 29.05.2019, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.12.2019, в удовлетворении требований отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит их отменить, удовлетворить требования, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права.

Письмом Верховного Суда Российской Федерации от 13.04.2020 дело № А63-11746/2018 истребовано из Арбитражного суда Ставропольского края.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 АПК РФ 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, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

По результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы заявителя суд приходит к выводу о наличии оснований для ее передачи вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и обжалуемых актов, постановлением главы Администрации от 27.06.2003 № 3705 Предпринимателю утвержден акт о выборе земельного участка; предварительно согласовано место размещения кафе при сервисном комплексе и предоставлен в аренду на три года в соответствующих целях земельный участок площадью 577 кв. м (в том числе 70 кв. м и 123 кв. м с особым режимом использования) для проектирования и строительства кафе при сервисном комплексе по улице Доваторцев в квартале 437, из земель города, согласно материалам межевания.

На основании указанного постановления Комитет (арендодатель) и Предприниматель (арендатор) подписали договор от 22.03.2004 № 3752 аренды земельного участка общей площадью 577 кв. м для проектирования и строительства кафе при сервисном комплексе с 27.06.2003 по 26.06.2006.

Кадастровый учет земельного участка под номером 26:12:012203:0020 с разрешенным использованием «для продолжения строительства кафе при сервисном комплексе» произведен 17.05.2004.

Управлением Федеральной регистрационной службы по Ставропольскому краю 02.08.2005 произведена государственная регистрация договора аренды от 22.03.2004 № 3752, номер регистрации 26-26-12/020/2005-793.

Комитет градостроительства Администрации выдал Предпринимателю разрешение от 30.06.2006 № 1/433 на строительство кафе при сервисном комплексе со сроком действия до 26.06.2007.

Запись за номером 26-26-12/038/2006-371 о праве собственности Предпринимателя на объект незавершенного строительства со степенью готовности 6% (литера А, инвентарный номер 31504, кадастровый номер 26:12:012203:121) внесена в государственный реестр прав 30.10.2006, правообладателю выдано свидетельство серии 26 АБ № 206071.

По договору от 17.04.2007 № 5684 земельный участок предоставлен Предпринимателю в аренду на новый срок для завершения строительства кафе при сервисном комплексе с 24.01.2007 по 23.01.2010, а по договору от 05.07.2010 № 8286 - для продолжения строительства кафе при сервисном комплексе с 26.05.2010 по 25.05.2013. Договоры содержали условие об обременении объекта аренды на площади 193 кв. м режимом охранной зоны инженерных коммуникаций электросетевой организации.

Комитет градостроительства выдал Предпринимателю разрешение от 02.12.2011 № RU 26309000-"00939-С" на строительство двухэтажного кафе при сервисном комплексе общей площадью 252,5 кв. м со строительным объемом 2934,8 куб. м со сроком действия до 30.05.2013.

По истечении срока договора аренды от 05.07.2010 № 8286 Комитет (арендодатель) и Предприниматель (арендатор) подписали договор от 27.10.2014 № 4247 аренды земельного участка для продолжения строительства кафе при сервисном комплексе с 17.07.2013 по 16.07.2016; договор в установленном порядке не зарегистрирован.

Предприниматель 18.04.2018 обратился с заявлением о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером 26:12:012203:20 для продолжения строительства кафе при сервисном комплексе.

Уведомлением от 17.05.2018 № 08/14-4186с Администрация отказала в предоставлении указанной услуги.

Полагая, что отказ в предоставлении ему земельного участка в аренду на новый срок является незаконным, Предприниматель обратился в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь положениями Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ), суды отказали в удовлетворении требований, указав, что спорный земельный участок ранее предоставлялся Предпринимателю в аренду без проведения торгов для завершения возведения объекта незавершенного строительства, поэтому на заявителя не могут быть распространены положения подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного

кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Выражая свое несогласие с выводами судов, заявитель указывает, что при вынесении обжалуемых актов судами были нарушены положения статей 432, 433, 609, 621 Гражданского кодекса, не учтены разъяснения, изложенные в пункте 7 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», неправильно применены подпункт 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса и пункт 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Согласно представленным в материалы дела копиям обращений и ответов Комитета (от 29.09.2014, от 29.01.2015, от 27.05.2016, от 16.08.2016, от 18.10.2016, от 17.11.2016) заявитель отказался подписывать и регистрировать договор аренды от 24.10.2014 № 4257 в связи с включением в него несогласованных условий.

В период принятия постановления от 17.07.2013 № 2378 и подготовки договора аренды от 27.10.2014 № 4257 пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ было установлено, что собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано до 01.01.2012, имеет право приобрести земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен указанный объект, в аренду без проведения торгов в порядке, установленном для оформления прав на земельные участки собственниками зданий, сооружений.

Названный закон не содержал норму, предписывающую предоставлять земельный участок без торгов однократно только для завершения строительства.

Постановлением Администрации от 17.07.2013 № 2378 спорный земельный участок был предоставлен арендатору на три года для продолжения строительства.

Законом № 171-ФЗ внесены изменения в пункт 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в части указания на однократность предоставления земельного участка для завершения строительства, при этом данное изменение вступило в силу только 01.03.2015, то есть через 1 год и 8 месяцев после предоставления земельного участка для продолжения строительства (17.07.2013).

Распространение действия подпункта 21 статьи 3 № 137-ФЗ на отношения, возникшие до введения его в силу, приводит к тому, что началом периода его действия будет дата вступления в силу первоначальной редакции (14.12.2011) и препятствует предоставлению земельного участка для завершения строительства.

Так как новая редакция пункта 21 статьи 3 закона 137-ФЗ вступила в силу только 01.03.2015, то ее действие и, соответственно, изменение характера предоставления земельного участка (однократное) не могло быть учтено арендодателем.

Арбитражным судом Ставропольского края при рассмотрении дела № А63-240/2017 установлено, что договор аренды от 27.10.2014 № 4257 не заключен, так как не представлен в оригинале в материалы дела; также подтверждено отсутствие согласования между сторонами существенных условий соглашения.

Оставляя без изменения судебные акты по названному спору, окружной суд в постановлении от 16.04.2018 сделал иной правовой вывод в отношении реализации права на однократное приобретение спорного участка для завершения строительства, признав договор аренды от 27.10.2014 подписанным, а отсутствие регистрации -не имеющим правового значения.

Между тем, по мнению Предпринимателя, заключение договора аренды от 27.10.2014 № 4257 как обстоятельство, которое влечет соответствующие правовые последствия, судом округа при рассмотрении дела № 63-240/2017 не устанавливалось. Поэтому, для рассмотрения настоящего дела невозможно придание постановлению Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.04.2018 по делу № 240/2017 преюдициального значения в отношении сделанной им иной правовой оценки.

После 25.05.2013 ни Администрация, ни Комитет не возражали против продолжения пользования Предпринимателем спорным земельным участком по его назначению в соответствии с условиями договора от 05.07.2010 № 8286, в связи с чем, указанный договор считается возобновленным с 26.05.2013 на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса.

В материалах дела имеются копии платежных поручений об оплате арендной платы за пользование участком за период с 26.05.2013 по 2017 год.

Предприниматель не получал от арендодателя в порядке пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса уведомлений об отказе о договора аренды от 05.07.2010 № 8286.

Приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Тавакаловой Розы Мехтаровны на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 29.05.2019, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.12.2019 по делу № А63-11746/2018 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 10 сентября 2020 года на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова