

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС20-11035

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Ченчаевой Зинаиды Алексеевны на решение Арбитражного суда Республики Алтай от 15.08.2019, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2019 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 09.06.2020 по делу № А02-1/2019,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель - глава крестьянского (фермерского) хозяйства Ченчаева Зинаида Алексеевна (далее - ИП Ченчаева З.А., истец) обратилась в Арбитражный суд Республики Алтай с иском к Сельской администрации муниципального образования Верх-Апшухтинское сельское поселение (далее - администрация поселения, ответчик) и индивидуальному предпринимателю - главе крестьянского (фермерского) хозяйства Беликову Владимиру Георгиевичу (далее - ИП Беликов В.Г., ответчик) о признании недействительными (ничтожными) договоров аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 03.05.2018 N 1 и от 25.01.2019 N 2, и обязанности возратить земельный участок с кадастровым номером 04:04:060301:180 (требования уточнены 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, привлечена администрация муниципального образования "Шебалинский район".

Решением Арбитражного суда Республики Алтай от 15.08.2019, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2019 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 09.06.2020, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, удовлетворив иск, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами нарушены нормы статей 158, 166, 167, 168, пункта 3 статьи 607, статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 11.1, подпункта 12 и подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6, пункта 15 статьи 39.8, статей 39.16, 39.32, 34 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 9, 10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статьи 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что спорный участок является идентичным тем, которые предоставлялись ИП Беликову В.Г. по договорам аренды с 2006 по 2011г.

Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды имущества, которое не является объектом истекшего договора. В данном случае в аренду ИП Беликову В.Г. были переданы иные земельные участки.

То предположение, что спорный земельный участок был образован из земельного участка, ранее арендованного ответчиком, не имеет правового значения, поскольку с момента формирования в установленном порядке новый земельный участок является самостоятельным объектом гражданских прав.

Ответчиком не были представлены подлинники договоров, приобщенных в материалы дела в качестве доказательств. ИП Беликова В.Г. нельзя считать арендатором спорного земельного участка, подпункт 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее- ЗК РФ) не применим в данном случае, следовательно, преимущественного права на заключение аренды без торгов ответчика не имеет.

В силу пункта 15 статьи 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. Муниципальные образования не проводили предусмотренные статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 10 Федерального закона от 27.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее- Закон №101-ФЗ) процедуры, не размещали в средствах массовой информации сведений о предоставлении земельного участка.

На момент заключения оспариваемого договора срок действия договора аренды от 01.08.2011 истек, основания для продления договора аренды от 01.08.2011 на неопределенный срок отсутствовали, следовательно, преимущественное право на заключение договор аренды у ответчика не было.

ИП Беликов В.Г. не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов, так как на земельный участок с кадастровым номером 04:04:0603016180 зарегистрировано право постоянного бессрочного пользования сельской администрации муниципального образования «Верх-Апшухтинское сельское поселение» (регистрационный номер 04-02/001-02/004/012/2016-2117/1 от 22.11.2016). На момент заключения оспариваемых договоров у администрации существовало право постоянного бессрочного пользования земельным участком, что в силу статьи 39.16 Земельного кодекса является основанием для отказа в предоставлении в аренду земельного участка.

ИП Беликов В.Г. не относится к числу лиц, которое в соответствии с Федеральным законом №101-ФЗ имеет право на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов.

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, Беликов В.Г. зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя - главы крестьянского (фермерского) хозяйства 16.03.2005, что подтверждается выпиской из ЕГРИП от 28.12.2018.

На основании заявления Беликова В.Г. о предоставлении земельного участка между муниципальным образованием Верх-Апшухтинское сельское поселение в лице его главы (арендодателем) и ИП Беликовым В.Г. (арендатором) был заключен договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 03.05.2018 N 1, согласно пунктам 1.1, 1.2 которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок категория земли - из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, общей площадью 2 386 945 кв. м с кадастровым номером 04:04:060301:180, расположенный по адресу: Республика Алтай, Шебалинский район, с. Верх-Апшухта, урочище "Агалык".

Разрешенное пользование - для ведения сельскохозяйственного производства, договор заключен сроком на 11 месяцев с 03.05.2018 по 03.04.2019.

В соответствии с пунктом 1.3 договора он одновременно имеет силу акта приема-передачи.

В дальнейшем между муниципальным образованием Верх-Апшухтинское сельское поселение (арендодатель) и ИП Беликовым В.Г. был заключен договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 25.01.2019 N 2 с аналогичным предметом договора.

Пунктом 1.3 договора от 25.01.2019 N 2 срок его действия установлен с 25.01.2019 по 25.07.2024 (5 лет).

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке, что подтверждается записью в ЕГРН N 04:04:060301:180-04/020/2019-2 от 08.04.2019.

Согласно представленной в материалы дела выписки из ЕГРП в отношении земельного участка с кадастровым номером 04:04:060301:180 от 22.11.2016, на дату выдачи справки в реестре содержались две записи: 1) о нахождении земельного участка в постоянном (бессрочном) пользовании у правообладателя сельская администрация муниципального образования Верх-Апшухтинское сельское поселение; 2) о праве собственности муниципальным образованием Верх-Апшухтинское сельское поселение.

Впоследствии запись о постоянном (бессрочном) пользовании участком с кадастровым номером 04:04:060301:180 была погашена по заявлению Сельской администрация муниципального образования "Верх-Апшухтинское сельское поселение", как ошибочная, что подтверждается выпиской из ЕГРП от 01.04.2019.

Как следует из сведений ЕГРН, актуальной по состоянию на 01.04.2019 является запись о праве собственности на земельный участок муниципального образования Верх-Апшухтинское сельское поселение.

Истец, ссылаясь на то, что указанные выше договоры аренды земельного участка совершены ответчиками с нарушением требования законодательства Российской Федерации - без проведения торгов в отсутствие информационного извещения о предоставлении земельного участка, обратился в арбитражный суд с настоящими исковыми требованиями, отказывая в удовлетворении которых суды правомерно исходили из следующего.

Согласно статье 1 Закона N 101-ФЗ он регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Пунктом 1 статьи 10 Закона N 101-ФЗ закреплено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном ЗК РФ.

Подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ в редакции, действующей после 15.07.2016 (то есть применимой к оспариваемым договорам аренды), установлено, что без проведения торгов допускается заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, с арендатором, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

Рассмотрение заявления о предоставлении земельного участка на указанных выше условиях (без проведения торгов) осуществляется в соответствии с пунктом 5 статьи 39.17 ЗК РФ - в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 данного Кодекса, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает соответствующие действия, предусмотренные названным пунктом.

Судами установлено, что ИП Беликов В.Г., начиная с 2006 года, использовал спорный земельный участок по договорам аренды, заключаемым ежегодно для ведения деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, за свой счет проводил в отношении участка межевые работы.

В материалы дела были представлены следующие договоры аренды: от 21.06.2006 N 28, от 05.06.2007 N 188, от 06.06.2007 N 56, от 06.09.2010, от 01.08.2011 N 2, от 03.05.2018 N 1, от 25.01.2019 N 2.

В соответствии с условиями указанных договоров в аренду предоставляется земельный участок, расположенный в Республике Алтай, Шебалинский район, с. Верх Апшухта, урочище "Агалык".

Оценивая доводы истца о различной площади арендованных ответчиком земельных участков, суды обоснованно исходили из того, что их идентификация производилась по наименованию урочища, и согласно справке администрации муниципального образования "Шебалинский район" от 06.11.2019 КФХ "Агалык" с 2005 года зарегистрировано на территории Верх-Апшухтинского сельского поселения в урочище "Агалык". Кроме того, сторонами подтвержден факт передачи по заключенным договорам Беликову В.Г. спорного земельного участка, межевые работы в отношении которого были проведены лишь в 2016 году; между сторонами отсутствовал спор о предмете договоров.

Договор с ответчиком от 01.08.2011, как и все предыдущие, был заключен на срок, продолжительность которого не соответствовала установленной подпунктом 11 части 8 статьи 39.8 ЗК РФ, а также пункту 3 статьи 9 Закона N 101-ФЗ, согласно которым договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом; для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет.

По истечении срока действия договора аренды от 01.08.2011 N 2 (предшествовавшего заключению договора аренды N 1 от 03.05.2018), заключенного на срок 11 месяцев, арендатор продолжил пользование земельным участком, арендодателем не было заявлено возражений относительно продолжения арендных отношений и требования о возврате земельного участка, соответственно, в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Учитывая отсутствие доказательств совершения Беликовым В.Г. каких-либо правонарушений при использовании земельного участка, выводы судов о том, что земельный участок с кадастровым номером 04:04:060301:180 подлежал предоставлению ИП Беликову В.Г. в аренду без проведения торгов, и оснований для признания ничтожным договора аренды от 03.05.2018 N 1 не имеется, является правомерным.

По аналогичным основаниям суды признали не подлежащим признанию ничтожным договор аренды от 25.01.2019 N .

Основания для вывода о наличии в действиях ответчиков признаков недобросовестного поведения, установленных статьей 10 ГК РФ, судами не установлено.

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 индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Ченчаевой Зинаиды Алексеевны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова