

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-19634

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22.12.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу местной администрация Майского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.08.2020 по делу № А20-3880/2019 Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики,

УСТАНОВИЛ:

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Курилова Л.П. (далее - глава хозяйства) обратилась в арбитражный суд с заявлением к местной администрация Майского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики (далее - администрация), в котором просила:

- признать незаконным отказ администрации от 08.05.2019 N 51-1-24/1918 в заключении нового договора аренды земельного участка;

- возложить на администрацию обязанность подготовить проект договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 3 га из земельного участка с кадастровым номером 07:03:000026000:9 (площадью 87 га), расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Майский район, ст. Котляревская, в районе МТФ N 1, подписать и направить его заявителю.

Администрация предъявила к главе хозяйства встречное исковое заявление, в котором просила возложить на него обязанность возвратить администрации спорный земельный участок площадью 3 га.

Встречное исковое заявление принято судом к производству для рассмотрения совместно с первоначальным .

Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 23.12.2019, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2020, в удовлетворении требований главы хозяйства отказано; встречное исковое заявление администрации удовлетворено.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.08.2020 решение от 23.12.2019 и постановление от 25.03.2020 отменены: иск главы хозяйства удовлетворен; в удовлетворении встречных требований администрации отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, оставить в силе решение первой инстанции, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды не учли, что земельный участок площадью именно 3 га был предоставлен К(Ф)Х на основании его личного заявления, никаких целенаправленных нарушений в части несоответствия площади земельного участка в тексте публикации о предоставлении в аренду администрацией не допущено.

В нарушение пункта 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договора аренд от 01.04.2012 не был зарегистрирован, следовательно, не порождает никаких последствий, которые могут оказать влияние на права и интересы третьих лиц.

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 обжалуемого акта, на основании протокола заседания земельной комиссии администрации от 10.01.2012, в связи с наличием одного заявления после опубликования информационного сообщения о передаче в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 6 га постановлением администрации от 30.03.2012 Куриловой Л.П. на 7 лет (с 26.03.2012) предоставлена в аренду часть земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 3 га пашни из земельного участка площадью 87 га (кадастровый номер 07:03:0000026:0009, разрешенное использование - для сельскохозяйственного использования).

На основании договора от 01.04.2012 главе хозяйства на 7 лет (с 01.04.2012 по 01.04.2019) предоставлена в аренду часть (площадью 3 га) земельного участка с кадастровым номером 07:03:0000026:0009.

По акту приема-передачи объект аренды передан главе хозяйства.

В пункте 8.3 договора установлена обязанность арендатора возвратить участок арендодателю по акту приема-передачи.

Государственная регистрация договора не произведена. Государственный регистратор в сообщении от 21.04.2016 об отказе в регистрации указал на нарушение порядка предоставления земельного участка сельскохозяйственного назначения в аренду: в договоре аренды указана площадь земельного участка 3 га, в информационном сообщении - 6 га .

Как видно из представленной в дело выписки из ЕГРН, земельный участок сельскохозяйственного назначения поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 07:03:2600000:9 . Суд первой инстанции в решении указал, что глава хозяйства использует учетную часть 2 данного участка площадью 30 345 кв. м .

25 марта 2019 года глава хозяйства обратился в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 3 га (часть участка с кадастровым номером 07:03:2600000:9) в аренду без проведения торгов на основании подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.

08 мая 2019 года администрация отказала в удовлетворении заявления, сославшись на отсутствие государственной регистрации договора от 01.04.2012, а также на допущенную заявителем просрочку внесения арендной платы .

Глава хозяйства, полагая, что отказ администрации не соответствует закону, обратился с заявлением в арбитражный суд.

Администрация, указывая на истечение срока действия договора, предъявила к главе хозяйства встречный иск о возврате земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 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 N 101-ФЗ гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39.2 Земельного кодекса, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести этот земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом.

В соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных 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.

Согласно пункту 5 статьи 39.17 Земельного кодекса 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.

В данном случае уполномоченный орган, указал, что у главы хозяйства отсутствует право на заключение нового договора используемого им земельного участка без торгов, поскольку ранее совершенный сторонами договор аренды не прошел процедуру государственной регистрации.

Суды первой и апелляционной инстанций, отказывая в удовлетворении требований главы хозяйства, указали, что фактическое наличие арендных отношений в период действия договора аренды, не прошедшего государственную регистрацию, не предоставило заявителю права на заключение без конкурсных процедур договора аренды спорного земельного участка на новый срок.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и удовлетворяя требования заявителя, суд округа исходил из следующего.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" в силу статьи 308 Гражданского кодекса права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 Гражданского кодекса).

Отказ в государственной регистрации договора аренды с заявителем обусловлен указанием на различную площадь участка в информационном сообщении (6 га) и договоре аренды (3 га). Глава хозяйства предпринимал действия, направленные на государственную регистрацию договора аренды, но связи с допущенным местной администрацией несоответствием в тексте публикации, отсутствием повторной публикации о предстоящем предоставлении участка в аренду договор аренды не прошел процедуру

государственной регистрации. При этом главе хозяйства предоставлена часть участка (3 га), названного в публикации (6 га), доказательства, свидетельствующие о нарушении в результате такого предоставления прав других лиц, в материалах дела отсутствуют. Договор аренды исполнялся сторонами, на участке с согласия арендодателя создан фруктовый сад .

Суд округа признал действия арендодателя, на протяжении длительного периода получавшего арендную плату и не оспаривавшего ранее заключенный договор, допустивший процедурные нарушения при предоставлении участка, затруднившие арендатору исполнение обязанности по государственной регистрации договора аренды, не оказавший арендатору содействия в их устранении, недобросовестными.

Установив, что глава хозяйства является исправным арендатором, на протяжении длительного времени использующим по целевому назначению предоставленный ему в аренду земельный участок, суд округа пришел к обоснованным выводам о том, что заявитель вправе претендовать на предоставление используемого им участка в порядке, предусмотренном подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса; отказ администрации не соответствует положениям пункта 2 статьи 39.6, пункта 5 статьи 39.17 Земельного кодекса.

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 местной администрация Майского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова