

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-20071

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29.12.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю на постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.10.2020 по делу № А63-6945/2019 Арбитражного суда Ставропольского края,

УСТАНОВИЛ:

Администрация Курского муниципального района Ставропольского края (далее - администрация) обратилась в арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю (далее - управление) с привлечением к участию в деле Курского станичного казачьего общества Курского районного казачьего общества Ставропольского окружного казачьего общества Терского войскового казачьего общества (далее - казачье общество), в котором просила:

- признать незаконными отказы управления в государственной регистрации договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 26:36:030902:2, 26:36:031101:4 и 26:36:030902:10, приведенные в сообщениях от 08.05.2019 N 26/999/001/2019-126704, N 26/999/001/2019-126688 и N 26/999/001/2019-126720;

- возложить на управление обязанность произвести государственную регистрацию договора аренды от 23.01.2019 N 01-19, заключенного администрацией и казачьим обществом.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 25.11.2019 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.10.2020, решение от 25.11.2019 отменено в части требований к управлению: в отмененной части по делу принят новый судебный акт. Апелляционный суд признал незаконными отказы управления, приведенные в сообщениях от 08.05.2019 N 26/999/001/2019-126704, N 26/999/001/2019-126688 и N 26/999/001/2019-126720. На управление возложена обязанность зарегистрировать договор аренды от 23.01.2019 N 01-19, заключенный администрацией и казачьим обществом. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановления апелляционного и окружного судов, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что регистрирующий орган не было представлено извещения о предоставлении земельного участка в аренду в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа.

Судами апелляционной и кассационной инстанций не применены в совокупности положения Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее -Закон №101ФЗ), Федерального закона от 27.06.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции(далее -Закон о защите конкуренции).

По общему правилу, закрепленному в пункте 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 указанной статьи.

Согласно подпункту 17 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов, в том числе в случае предоставления земельного участка религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в реестр казачьих обществ Российской Федерации, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствовании казачьих обществ на территории , определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации (подпункт 17 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса).

Суды апелляционной и кассационной инстанций не исследовали вопрос разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 26:36:030902:2, 26:36:03110;26:36:030902:10 цели предоставления казачьему обществу.

Фактически договор аренды земельных участков от 23.01.2019 №01-19 заключен в целях обхода предусмотренных законодательством публичных процедур и передачи в аренду лицам, не имеющим прав на приобретение земельных участков сельскохозяйственного назначения вне процедуры торгов.

У казачьего общества отсутствовало намерение осуществлять сельскохозяйственное производство, сохранять и развивать традиционный образ жизни и хозяйствования.

С заявлениям о предоставлении спорных земельных участков в аренду обращались иные заинтересованные лица. Казачье общество было поставлено в преимущественное положение перед иными лицами, заинтересованными в предоставлении земельных участков.

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, 23.01.2019 администрация и казачье общество заключили договор N 01-19 аренды следующих земельных участков сельскохозяйственного назначения (вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства): с кадастровым номером 26:36:030902:2 (площадью 918 691 кв. м), местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир х. Добровольный, участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на юг, почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, Курский район; с кадастровым номером 26:36:031101:4 (площадью 1 864 334 кв. м), местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир ст. Курская, участок находится примерно в 2800 м от ориентира по направлению на север, почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, Курский район, ст. Курская; с кадастровым номером 26:36:030902:10 (площадью 553 334 кв. м), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир х. Добровольный, участок находится примерно в 90 м от ориентира по направлению на юг, почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, Курский район .

Администрация обратилась в межмуниципальный отдел управления с заявлениями о государственной регистрации аренды в отношении каждого из названных участков.

По результатам правовой экспертизы предоставленных на государственную регистрацию документов управление приняло решение о приостановлении государственной регистрации до 08.05.2019 (уведомления от 11.02.2019). Регистрирующий орган указал на отсутствие информации о том, что договор аренды заключен с соблюдением установленной законом публичной процедуры предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Поскольку администрация в установленный срок не представила в управление требуемые документы (извещение о предоставлении участка в аренду), управление сообщениями от 08.05.2019 N 26/999/001/2019-126704, N 26/999/001/2019-126688 и N 26/999/001/2019-126720 уведомило администрацию об отказе в государственной регистрации ограничения (обременения) (т. 1, л.д. 47 - 52).

Администрация, полагая, что названные отказы управления не соответствуют закону, обратилась с заявлением в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявление, суды исходили из следующего.

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, а также ведением ЕГРН и предоставлением предусмотренных федеральным законом сведений, содержащихся в ЕГРН, урегулированы Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

Согласно части 2 статьи 14 Закона N 218-ФЗ основаниями для осуществления государственной регистрации прав являются документы, предусмотренные федеральным законом, другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости, а также обстоятельства, указанные в федеральном законе.

Частью 1 статьи 29 Закона N 218-ФЗ установлено, что государственная регистрация прав включает в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных данным Законом оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении такой регистрации.

В соответствии со статьей 27 Закона N 218-ФЗ в осуществлении государственной регистрации прав должно быть отказано по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока

приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации прав, указанные в статье 26 данного Закона.

Возможность обжалования заинтересованным лицом в суд приостановления и (или) отказа в государственной регистрации прав прямо закреплена в части 12 статьи 29 Закона N 218-ФЗ.

В силу пункта 6 статьи 27 Земельного кодекса оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 101-ФЗ). Данным законом установлено, что гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и которые осуществляют надлежащее использование такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом (пункт 4 статьи 10).

Согласно пункту 1 статьи 10 Закона 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 5 статьи 10 Закона N 101-ФЗ земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном Земельным кодексом. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу заключается на торгах (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса).

Без проведения торгов договор аренды может быть заключен, в том числе с казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации (подпункт 17 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса).

При этом случаи (за исключением подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса), при наличии которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов названы в пункте 3 статьи 39.6 Земельного кодекса, а условия реализации такого права закреплены в пункте 4

данной статьи. При отсутствии совокупности условий, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса, арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем, земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса).

Действовавшая на момент заключения названных договоров редакция пункта 5 статьи 10 Закона N 101-ФЗ допускала возможность предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения непосредственно казачьим обществам для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни.

Суд апелляционной инстанции установил, что ранее спорные земельные участки предоставлены в аренду казачьему обществу на основании договоров аренды от 23.10.2008, заключенных вне процедуры торгов на десять лет, что подтверждено представленными в материалы дела копиями регистрационных дел и материалами прокурорской проверки.

Заявления казачьего общества о предоставлении спорных земельных участков в аренду на новый срок на основании пункта 5 статьи 10 Закона N 101-ФЗ поданы в уполномоченный орган до момента истечения срока действия договоров аренды 2008 года. Ранее заключенные договоры аренды не расторгнуты по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса, сведения о нарушениях при использовании спорных участков уполномоченные органы не представили.

Суды пришли к выводам о наличии совокупности условий, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса, позволяющих казачьему обществу заключить договоры аренды названных земельных участков без процедуры торгов, а именно: в 2008 году земельные участки в установленном порядке предоставлены казачьему обществу в аренду без проведения торгов; заявления о заключении новых договоров поданы в уполномоченный орган до дня истечения срока действия ранее заключенных договоров аренды; исключительным правом на приобретение участков в аренду не обладает иное лицо; ранее заключенные договоры не расторгнуты (в том числе в связи с ненадлежащим исполнением арендатором принятых на себя обязательств); на момент заключения нового договора аренды казачье общество отвечало признакам субъекта льготного предоставления, названным в подпункте 17 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса и статье 21 Закона Ставропольского края от 09.04.2015 N 36-кз "О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в Ставропольском крае".

С учетом изложенного предусмотренная законом процедура заключения нового договора аренды уполномоченным органом соблюдена, основания для применения положений статьи 39.18 Земельного кодекса в данном случае отсутствовали.

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 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова