

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС21-7353

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07.06.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Грузавтосервис» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 16.07.2020, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.02.2021 по делу № А32-60392/2019,

УСТАНОВИЛ:

ООО "Грузавтосервис" (далее - общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее - департамент), в котором просило:

- признать незаконным отказ департамента, выраженный в письме от 21.11.2019 N 52-46718/19-32-12, в предоставлении обществу в аренду на новый срок земельного участка с кадастровым номером 23:12:0504000:75 площадью 158,07 га, расположенного по адресу: Краснодарский край Кореновский район, Пролетарское сельское поселение, западнее хутора Бачиче-Кореновск;

- возложить на заинтересованное лицо обязанность в десятидневный срок с момента вступления решения суда в законную силу направить заявителю проект договора аренды указанного участка на 49 лет.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация муниципального образования Кореновский район (далее - администрация района), администрация Пролетарского сельского поселения Кореновского

района (далее - администрация поселения) и публичное акционерное общество энергетики и электрификации Кубани.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.07.2020, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2020 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.02.2021, 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 представило доказательства наличия совокупности условий, указанных в пункте 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, дающих право на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов.

21.12.2018 субъект Российской Федерации -Краснодарский край получил право на весь земельный участок с кадастровым номером 23:12:050400:0075, расположенный по адресу: Пролетарское сельское поселение, западнее хутора Бабиче-Кореневский.

ООО «Грузавтосервис» продолжало использовать земельный участок и исправно платило арендную плату в соответствии с пунктом 3.2 договора аренды от 13.05.2007. Собственник признал действующим договор аренды от 13.05.2007 №1200001317 и не изъявлял желание его прекратить или расторгнуть до 30.08.2019.

30.08.2019 Департамент имущественных отношений Краснодарского края направил в адрес арендатора ООО «Грузавтосервис» уведомление об отказе от договора аренды 13.05.2007 №1200001317, при этом причины отказа не были указаны.

23.10.2019 ООО «Грузавтосервис» направил в адрес Департамента заявление о предоставлении ему в аренду спорного земельного участка без торгов в соответствии с пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Однако Департамент отказал заявителю в предоставлении земельного участка в аренду.

Отказывая в удовлетворении требований, суды указали, что при заключении договора аренды земельного участка от 13.05.2007 №1200001317 не был соблюден публичный порядок предоставления земельного участка (предварительная публикация в средствах массовой информации о наличии свободного земельного участка, проведение торгов в случае поступления второй заявки), в связи с чем признал договор аренды недействительной ничтожной сделкой, заключенной в нарушение требований статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Суды не приняли во внимание, что Департамент имущественных отношений имел информацию о порядке заключения договора от 13.05.2007 и своим поведением давал основание полагаться на его действительность.

Срок исковой давности для признания указанного договора недействительным и применении последствий его недействительности пропущен в силу пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса 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, администрация района (арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор от 13.05.2007 N 1200001317 аренды земельного участка с кадастровым номером 23:12:0504000:75 площадью 158,07 га, расположенного по адресу: Пролетарское сельское поселение, западнее хутора Бабице-Кореновского, сроком на 11 месяцев (с 13.05.2007 по 13.04.2008) для ведения сельскохозяйственного производства.

21 декабря 2018 года на данный участок зарегистрировано право собственности субъекта Российской Федерации - Краснодарского края.

30 августа 2019 года департамент направил обществу уведомление об отказе от договора аренды.

Общество 23.10.2019 обратилось в департамент с заявлением о предоставлении в аренду названного участка без проведения торгов.

В письме от 21.11.2019 N 52-46718/19-32-12 департамент отказал обществу в удовлетворении заявления, со ссылкой на отсутствие указания главой хозяйства в заявлении основания, предусмотренного пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общество, полагая, что указанный отказ нарушает его законные права (интересы) в сфере предпринимательской деятельности, обратилось с в арбитражный суд с заявленными требованиями, отказывая в удовлетворении которых, суды исходили из следующего.

Согласно пункту 7 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), в силу пункта 1 статьи 10 которого земельные

участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса 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.

Подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса предусмотрено заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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.

Для приобретения прав на земельный участок, находящийся в публичной собственности, без проведения торгов, граждане или юридические лица обращаются в уполномоченный орган с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок (пункты 1, 2 статьи 39.17 Земельного кодекса).

Исчерпывающий перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, содержится в статье 39.16 Земельного кодекса.

Согласно пункту 2 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения (в редакции, предшествующей подписанию договора аренды от 13.05.2007 N 1200001317) передача в аренду находящихся в муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

Исследовав и оценив имеющиеся доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации,

руководствуясь указанными выше нормами права, а также статьями 166, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснениями, изложенными в пунктах 1, 2, 71, 74 и 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - постановление N 25), установив, что при заключении договора аренды от 13.05.2007 N 1200001317 не был соблюден публичный порядок предоставления земельного участка (отсутствует предварительная публикация в средствах массовой информации), суды признали указанный договор недействительной (ничтожной) сделкой, совершенной с нарушением положений статьи 34 Земельного кодекса (в применимой к спорным правоотношениям редакции), и пришли к выводам об отсутствии правовых оснований для предоставления заявителю земельного участка с кадастровым номером 23:12:0504000:75 на новый срок без проведения торгов, отклонив ссылку заявителя об истечении срока исковой давности.

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 общества с ограниченной ответственностью «Грузавтосервис» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова