Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2022 N 18-КАД22-27-К4

Требование: О признании незаконным отказа органа местного самоуправления в предоставлении в аренду земельного участка, обязании заключить договор.

Обстоятельства: Отказ мотивирован отсутствием регистрации за гражданином права собственности на объект незавершенного строительства, расположенный на испрашиваемом участке.

Решение: Требование удовлетворено, поскольку гражданин имеет право заключить новый договор аренды однократно на три года для завершения строительства объекта. Отсутствие государственной регистрации права собственности на объект не является основанием для отказа в заключении договора аренды для завершения строительства. Право гражданина на объект подтверждено имеющимися доказательствами.

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

**от 10 августа 2022 г. N 18-КАД22-27-К4**

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Абакумовой И.Д., Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по административному исковому заявлению Хачатряна Армена Григорьевича о признании незаконным отказа администрации г. Сочи о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства без проведения торгов и возложении обязанности заключить договор по кассационной жалобе Хачатряна Армена Григорьевича на [решение](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2D333A2497CDB91F55704C08D2B7792AD65FF4F025D0ECD3C6F130D5845BBAF3D9D88D420C93Bu3N) Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 1 декабря 2020 г., апелляционное [определение](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2D333A2497CDB91F55102C98E297C92AD65FF4F025D0ECD3C6F130D5845BBAF3D9D88D420C93Bu3N) судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 11 марта 2021 г. и кассационное [определение](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2D92FB844778598F80B0CCD8E2D7D99F06FF7160E5F09C2636A061C0049B9B223949FC822CBB33Fu6N) судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2021 г.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., пояснения представителя административного истца Наумик Е.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Хачатрян А.Г. обратился в суд с административным исковым заявлением о признании незаконным отказа администрации г. Сочи о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства без проведения торгов и возложении обязанности заключить договор.

[Решением](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2D333A2497CDB91F55704C08D2B7792AD65FF4F025D0ECD3C6F130D5845BBAF3D9D88D420C93Bu3N) Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 1 декабря 2020 г., оставленным без изменения апелляционным [определением](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2D333A2497CDB91F55102C98E297C92AD65FF4F025D0ECD3C6F130D5845BBAF3D9D88D420C93Bu3N) судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 11 марта 2021 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Кассационным [определением](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2D92FB844778598F80B0CCD8E2D7D99F06FF7160E5F09C2636A061C0049B9B223949FC822CBB33Fu6N) судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2021 г. принятые по делу судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной Хачатряном А.Г. в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, как принятые с нарушением норм материального права, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как установлено судами и следует из материалов дела, постановлением главы администрации Центрального района г. Сочи от 5 октября 2010 г. N 916-р Хачатряну А.Г. предоставлен земельный участок площадью 580 кв. м с кадастровым номером <...>, отнесенный к землям поселений, для индивидуального жилищного строительства сроком на три года.

На основании указанного постановления 9 апреля 2012 г. заключен договор аренды данного земельного участка сроком действия до 1 ноября 2015 г., который зарегистрирован в установленном законом порядке.

3 ноября 2006 г. комитетом архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи выдано разрешение на строительство на этом участке индивидуального жилого дома сроком действия до 3 ноября 2016 г.

В сентябре 2020 г. Хачатрян А.Г. обратился в Департамент имущественных отношений г. Сочи с заявлением о предоставлении указанного земельного участка в аренду однократно для завершения строительства индивидуального жилого дома сроком на три года без проведения торгов.

Департаментом уведомлением от 12 октября 2020 г. N 3168.1-0/20 заявителю отказано в предоставлении в аренду земельного участка в связи с отсутствием регистрации за ним права собственности на объект незавершенного строительства, расположенный на испрашиваемом участке.

Отказывая в удовлетворении искового заявления, суды исходили из того, что предоставление земельного участка в аренду однократно для завершения строительства жилого дома сроком на три года возможно лишь в случае нахождения на таком земельном участке объекта незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Поскольку государственная регистрация права собственности на не завершенный строительством объект, возведенный на испрашиваемом земельном участке, административным истцом не проведена, то оснований для удовлетворения заявления у Департамента не имелось.

Выводы судов являются ошибочными исходя из следующего.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 1 марта 2015 г. регулируется [главой V.1](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF55003CA842422C5AF34AA4107555E852C33535A574FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N) Земельного кодекса Российской Федерации, а также [статьей 3](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF65200CA8E2422C5AF34AA4107555E852C3356585544B9B736C0C79275C6B0F7CFFE5E7974F4583EuAN) Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ).

В соответствии с [подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF55003CA842422C5AF34AA4107555E852C33535F524FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N) Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов, в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных [пунктом 5 данной статьи](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF55003CA842422C5AF34AA4107555E852C3352585D4FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N).

Согласно [пункту 5 указанной статьи](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF55003CA842422C5AF34AA4107555E852C3352585D4FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N) предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта: собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности [(подпункт 1)](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF55003CA842422C5AF34AA4107555E852C3352585C4FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N); собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в [подпункте 1 данного пункта](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF55003CA842422C5AF34AA4107555E852C3352585C4FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N), в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с данным [подпунктом](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF55003CA842422C5AF34AA4107555E852C3352585C4FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N) допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта [(подпункт 2)](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF55003CA842422C5AF34AA4107555E852C335259554FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N).

В соответствии с [пунктом 21 статьи 3](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF65200CA8E2422C5AF34AA4107555E852C33565F544FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N) Закона N 137-ФЗ в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 г. или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 г. в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном [статьями 39.14](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF55003CA842422C5AF34AA4107555E852C33505A534FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N) - [39.17](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF55003CA842422C5AF34AA4107555E852C335F5B524FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N) Земельного кодекса Российской Федерации. Положения данного [пункта](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF65200CA8E2422C5AF34AA4107555E852C33565F544FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N) применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с этим [пунктом](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA03529889FF65200CA8E2422C5AF34AA4107555E852C33565F544FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N).

Поскольку договор аренды земельного участка Хачатряном А.Г. заключен с Департаментом 9 апреля 2012 г. по 1 ноября 2015 г., то истец имеет право заключить новый договор аренды на такой земельный участок однократно на три года для завершения строительства объекта.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства не является основанием для отказа в заключении договора аренды для завершения строительства. Право истца на объект подтверждается имеющимися в деле доказательствами, в том числе техническим планом, согласно которому степень готовности объекта - 56%, объект состоит из трех этажей, в том числе цокольного этажа.

Кроме того, наличие на земельном участке объекта незавершенного строительства, принадлежащего истцу, ответчиком не оспаривалось.

Исходя из изложенного у административного ответчика отсутствовали основания для отказа в предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства, а у судов основания для отказа в удовлетворении искового заявления.

С учетом изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь [статьями 328](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA035298898F35100C18D2422C5AF34AA4107555E852C33525F544FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N), [329](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA035298898F35100C18D2422C5AF34AA4107555E852C3356585746BBB836C0C79275C6B0F7CFFE5E7974F4583EuAN), [330](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2DE3DA035298898F35100C18D2422C5AF34AA4107555E852C33525F524FECE079C19BD723D5B1FDCFFC576537u4N) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

кассационную жалобу Хачатряна Армена Григорьевича удовлетворить.

[Решение](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2D333A2497CDB91F55704C08D2B7792AD65FF4F025D0ECD3C6F130D5845BBAF3D9D88D420C93Bu3N) Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 1 декабря 2020 г., апелляционное [определение](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2D333A2497CDB91F55102C98E297C92AD65FF4F025D0ECD3C6F130D5845BBAF3D9D88D420C93Bu3N) судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 11 марта 2021 г. и кассационное [определение](consultantplus://offline/ref=F70DEFBDE3F72BE413F2D92FB844778598F80B0CCD8E2D7D99F06FF7160E5F09C2636A061C0049B9B223949FC822CBB33Fu6N) судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2021 г. отменить.

Признать незаконным решение Департамента имущественных отношений администрации г. Сочи, изложенным в уведомлении от 12 октября 2020 г. N 3168.1-0/20 об отказе в предоставлении в аренду земельного участка площадью 580 кв. м с кадастровым номером <...> для индивидуального жилищного строительства без проведения торгов.

Возложить обязанность на Департамент имущественных отношений администрации г. Сочи повторно рассмотреть заявление Хачатряна А.Г. о предоставлении в аренду земельного участка площадью 580 кв. м с кадастровым номером <...> для индивидуального жилищного строительства без проведения торгов.