



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17540/11

Москва

5 июня 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Пауля Г.Д., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 20.06.2011 по делу А51-2845/2011 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 03.11.2011 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля

в области долевого строительства Приморского края (заинтересованного лица) – Подольский А.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Пауля Г.Д., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Дальжен» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании незаконным решения Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края (далее – департамент), оформленного письмом от 31.12.2010 № 29/06-20-22971, об отказе в предоставлении в аренду земельного участка; об обязанности принять решение о заключении дополнительного соглашения о продлении срока договора аренды земельного участка от 03.04.2008 № 01-Ю-10514 в отношении земельного участка площадью 4 957 кв. метров с кадастровым номером 25:28:010041:66, местоположение: примерно в 114 метрах по направлению на юго-запад от ориентира – строения, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Стрелковая, д. 11, с уточнением цели использования: «в аренду для станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; стоянки автомобильного транспорта» (с учетом уточнения требований в порядке, предусмотренном [статьей 49](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (далее – управление) и федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата по Приморскому краю» (далее – кадастровая палата).

Решением Арбитражного суда Приморского края от 20.06.2011 требования общества удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 03.11.2011 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции департамент просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального и процессуального права, и отказать в удовлетворении требований общества.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении представителя департамента, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, департамент (арендодатель) и общество (арендатор) 03.04.2008 заключили договор аренды № 01-Ю-10514 (далее – договор аренды от 03.04.2008, договор) земельного участка площадью 4 957 кв. метров с кадастровым номером 25:28:010041:0066, расположенного по адресу: примерно в 114 метрах по направлению на юго-запад от ориентира – строения, за пределами участка, адрес ориентира: Приморский кр., г. Владивосток, ул. Стрелковая, д. 11 (далее – земельный участок). Срок аренды – с 27.03.2008 по 26.03.2011. Договор зарегистрирован 19.12.2008.

Согласно пункту 1.1 договора земельный участок предоставляется в аренду для использования в целях размещения стоянки автотранспортных средств с арест-площадкой. Цель предоставления земельного участка соответствует виду его разрешенного использования, указанного в кадастровом плане земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) от 24.12.2007 (приложение к договору), – «для размещения стоянки автотранспортных средств с арест-площадкой».

Подпунктом 3.3.3 договора предусмотрено, что арендатор вправе по истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами при прочих равных условиях заключить договор аренды на новый срок по письменному заявлению, направленному арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия договора. При этом продление договора на новый срок производится исключительно по соглашению сторон (пункт 5.1 договора).

На основании заявления общества кадастровая палата осуществила государственный кадастровый учет изменений земельного участка в связи с изменением его разрешенного использования. Согласно кадастровому паспорту земельного участка (выписке из государственного кадастра недвижимости) от 15.11.2010 его разрешенное использование: «станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; стоянки автомобильного транспорта».

За три месяца до истечения срока действия договора общество обратилось в департамент с заявлением о заключении на новый срок договора аренды земельного участка в соответствии с положениями части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» для использования в целях размещения станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтных предприятий, стоянки автомобильного транспорта сроком до 01.07.2015.

Департамент письмом от 31.12.2010 № 29/06-20-22971 отказал обществу в предоставлении земельного участка для указанных целей на том основании, что названный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами, условно обозначенной «Ж-3», в границах которой размещение станции технического обслуживания автомобилей и авторемонтных предприятий не предусмотрено.

Полагая отказ департамента незаконным, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о его оспаривании в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В качестве

меры восстановления нарушенного права общество просило суд обязать департамент принять решение о заключении дополнительного соглашения о продлении срока договора аренды от 03.04.2008 с уточнением цели использования земельного участка: в аренду для станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтного предприятия, стоянки автомобильного транспорта.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из наличия у общества преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок в силу статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и условий договора аренды от 03.04.2008.

При этом суд указал, что согласно части 4 статьи 28 Земельного кодекса не допускается отказ в предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, за исключением случаев изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земель для государственных или муниципальных нужд. Департаментом не доказано, что земельный участок зарезервирован органом государственной власти в соответствии с действующим законодательством или ограничен в обороте.

Довод департамента о том, что общество обратилось за первичным предоставлением земельного участка, суд счел ошибочным.

Руководствуясь [пунктом 3 части 4 статьи 201](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд обязал департамент устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества путем принятия решения о заключении дополнительного соглашения к существующему договору аренды земельного участка с учетом уточненных цели и срока использования.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения.

Между тем суды не учли следующего.

В силу положений статей 209, 264, 421 и 621 Гражданского кодекса, статьи 22 Земельного кодекса намерение арендатора продлить договор аренды земельного участка не означает, что у арендодателя возникает безусловная обязанность предоставить земельный участок в аренду на новый срок.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 19.07.2005 № 3440/05 изложил правовую позицию, согласно которой преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу. Такие обстоятельства судом по настоящему делу установлены не были.

Кроме того, обращаясь в декабре 2010 года в департамент с заявлением о заключении договора аренды земельного участка на новый срок, общество просило предоставить участок в аренду для использования в целях размещения станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтного предприятия, стоянки автомобильного транспорта.

Таким образом, по существу обществом в суд заявлено требование обязать департамент принять решение о заключении нового договора аренды земельного участка.

Исходя из предмета заявленных требований вопрос о наличии или отсутствии оснований для понуждения к заключению договора аренды подлежал рассмотрению в порядке искового производства.

Ссылка суда на часть 4 статьи 28 Земельного кодекса необоснованна, поскольку данная норма не допускает отказа в предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность, а не в аренду.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене согласно [пункту 1 части 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

Учитывая изложенное и руководствуясь [статьей 303](#), [пунктом 3 части 1 статьи 305](#), [статьей 306](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Приморского края от 20.06.2011 по делу А51-2845/2011 и [постановление](#) Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 03.11.2011 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Дальжен» о признании незаконным решения Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края об отказе в предоставлении в аренду обществу земельного участка; об обязанности департамента принять решение о заключении дополнительного соглашения о продлении срока договора аренды земельного участка от 03.04.2008 № 01-Ю-10514 с обществом с уточнением цели использования: для станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, стоянки автомобильного транспорта – отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов