

ПЕРВЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

№ 88-22371/2020, № 2-2-724/2020

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Саратов

23 декабря 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции в составе председательствующего Веркошанской Т.А.,
судей Омаровой А.С. и Зюсюкина А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Лысенко Надежды Ивановны к администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области о признании незаконным отказа в заключении договора аренды земельного участка, возложении обязанности предоставить в аренду земельный участок,

по кассационной жалобе Лысенко Надежды Ивановны на решение Балаковского районного суда Саратовской области от 24 марта 2020 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 22 июля 2020 года,

заслушав доклад судьи Омаровой А.С., судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции

у с т а н о в и л а:

Лысенко Н.И. обратилась в суд с иском администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области, уточнив исковые требования, просила:

- признать незаконным отказ администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области, содержащийся в письме № 2703 от 15 октября 2019 года, в заключении на новый срок с Лысенко Н.И. договора аренды земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: Саратовская область, Перелюбский район, Иванихинское муниципальное образование, в 2,3 км юго-западнее х. Рубцовка ив 10,3 км восточнее с. Перелюб, общей площадью 2136027 кв.м;
- обязать администрацию Перелюбского муниципального района Саратовской области в месячный срок с момента вступления в силу решения суда принять решение о предоставлении Лысенко Н.И. в аренду земельного участка с кадастровым номером № №, расположенного по адресу: <адрес>, в 2,3 км юго-западнее х. Рубцовка ив 10,3 км восточнее с. Перелюб, общей площадью 2136027 кв.м.

Указанное гражданское дело рассмотрено в общеисковом порядке по правилам ГПК РФ.

Решением Балаковского районного суда Саратовской области от 24 марта 2020 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 22 июля 2020 года, в удовлетворении требований Лысенко Н.И. отказано.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить постановленные судебные акты, как незаконные, ссылаясь на допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права (часть 1 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Таких нарушений судами по настоящему делу допущено не было.

Судом установлено и из материалов дела следует, что постановлением администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области № 308 от 18 октября 2016 года Лысенко Н.И. предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером № из земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «для сенокосения».

18 августа 2016 года между администрацией Перелюбского муниципального района Саратовской области и Лысенко Н.И. был заключен договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности.

По условиям договора, арендодатель передал, а арендатор принял в аренду сроком на три года земельный участок с кадастровым номером № из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу:

<адрес>, в 2,3 км юго-западнее х. Рубцовка и в 10,3 км восточнее с. Перелюб, для сенокосения, общей площадью 2 136 027 кв.м.

В силу п. 5.2.2. договора арендатор обязан использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Пунктом 1.1 договора установлено целевое использование земельного участка представленного в аренду – для сенокосения.

Договор аренды заключен 3 года, исчисляемого с 18 октября 2016 года по 18 октября 2019 года.

До окончания срока действия договора аренды Лысенко Н.И. 17 сентября 2019 года обратилась в администрацию Перелюбского муниципального района Саратовской области с заявлением, в котором просила предоставить ей в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования «для сенокосения», расположенного по адресу: <адрес>, в 2,3 км юго-западнее х. Рубцовка и в 10,3 км восточнее с. Перелюб, общей площадью 2 136 027 кв.м.

Рассмотрев данное заявление, администрация Перелюбского муниципального района Саратовской области приняла решение об отказе в его удовлетворении в связи с нецелевым использованием истцом спорного земельного участка.

Постановлением главного государственного инспектора Пугачевского, Краснопартизанского, Ивanteeвского и Перелюбского районов Саратовской области по использованию и охране земель от 31 июля 2019 года Лысенко Н.И. признана виновной в совершении административного правонарушения, выразившегося в использовании земельного участка ориентировочной площадью 2 136 027 кв.м не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ, назначено наказание в виде административного штрафа.

Актом обследования земельного участка от 21 октября 2019 года администрации Перелюбского района Саратовской области установлен факт использования земельного участка, с нарушением установленного вида разрешенного использования, а именно произрастание технической масленичной культуры «подсолнечник» и злаковой культуры «ячмень».

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований, исходил из того, что при нарушении арендатором условия о целевом использовании земельного участка, и использованием его не по соответствующему виду разрешенного использования, не образует право истца на заключение нового договора аренды в порядке п. 4 ст. 39.6 ЗК РФ.

Суд апелляционной инстанции, проверяя законность постановленного решения, в целях проверки доводов жалобы, а также, поскольку судом первой инстанции не в полном объеме были определены юридически значимые обстоятельства, с учетом положений ст. 327.1 ГПК РФ, разъяснений, данных в п. 29 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 июня 2012 года № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», были запрошены: из Управления Росреестра по Саратовской области дело об административном правонарушении № 97 в отношении Лысенко Н.И., информация об основании исключения из Единого государственного реестра недвижимости сведений об аренде спорного земельного участка, из администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области Административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов».

Судебной коллегией в качестве новых доказательств приняты: дело об административном правонарушении № 97 в отношении Лысенко Н.И., ответ Управления Росреестра по Саратовской области № 14-05/20621 от 16 июля 2020 года, Административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов».

Из представленного дела об административном правонарушении следует, что 17 июля 2019 года государственным инспектором Пугачевского, Краснопартизанского, Ивanteeвского и Перелюбского районов Саратовской области по использованию и охране земель Пугачевского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Саратовской области была осуществлена внеплановая выездная проверка в отношении Лысенко Н.И. О проводимой внеплановой выездной проверке Лысенко Н.И. была уведомлена. По результатам проверки составлен акт № 297, из которого следует, что на земельном участке с кадастровым номером №визуально наблюдаются посевы технической культуры «подсолнечник» с высотой стебля в среднем 60 см, а также посевы яровой злаковой культуры «ячмень» с высотой стебля в среднем 35 см.

Таким образом, в результате проведенной проверки было установлено, что земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером №, арендуемый Лысенко Н.И. с 2016 года,

относится к землям сельскохозяйственного назначения с установленным видом разрешенного использования - для сенокосения, однако на обследуемом земельном участке общей площадью 2 136 027 кв.м произрастают: злаковая культура «ячмень» и техническая масленичная культура «подсолнечник», то есть в нарушение установленного вида разрешенного использования (для сенокосения) земельный участок используется для растениеводства - выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

В адрес Лысенко Н.И. 17 июля 2019 года было вынесено предписание об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации.

17 июля 2019 года в отношении Лысенко Н.И. составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Кроме того, в период действия договора аренды, 22 мая 2019 года администрацией Перелюбского муниципального района Саратовской области в составе: начальника отдела земельно-имущественных отношений администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области Солдатенко М.А., консультанта-агронома отдела сельского хозяйства администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области Савенкова Д.В. было проведено обследование земельного участка с кадастровым номером №. По результатам обследования составлен акт, из которого следует, что в ходе натурального обследования земельного участка выявлен факт использования земельного участка с нарушением установленного вида разрешенного использования, а именно земельный участок обрабатывается (выращивается культура подсолнечник).

В адрес Лысенко Н.И. было направлено уведомление о необходимости использования предоставленного в аренду земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с решением районного суда об отказе в удовлетворении исковых требований о признании незаконным отказа в заключении договора аренды и возложении обязанности принять решение о предоставлении земельного участка в аренду, оценив представленные доказательства, в том числе новые, по правилам ст. 67 ГПК РФ, руководствуясь ст.ст. 39.2, 39.6, 39.8, 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», пришел к выводу о том, что Лысенко Н.И. в период действия договора аренды использовала земельный участок «для растениеводства», тогда как последний был предоставлен «для сенокосения», т.е. использовала земельный участок с нарушением вида разрешенного использования, установленного в период действия договора.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции соглашается с обоснованностью выводов судов первой и апелляционной инстанций, поскольку они основаны на совокупном исследовании имеющихся в деле доказательств, не противоречат действующему законодательству, подробно аргументированы в оспариваемых судебных актах.

Доводы кассационной жалобы о необоснованном отказе в удовлетворении требований, базирующиеся на ином понимании действующего закона, регулирующего возникшие правоотношения сторон, и иной оценке установленных по делу обстоятельств, являются несостоятельными к отмене обжалуемых судебных актов.

Граждане или юридические лица, являющиеся арендаторами земельного участка, находящегося в публичной собственности, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ случаях только при наличии в совокупности условий, содержащихся в п. 4 данной статьи.

Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды, установлены п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права - п. 4 данной статьи.

Как установлено судами, для заключения с истцом договора аренды без проведения торгов отсутствовало условие, установленное подп. 3 п. 4 ст. 39.6 ЗК РФ, поскольку на момент принятия оспариваемого отказа, был установлен факт использования арендатором земельного участка с нарушением его целевого использования и вида разрешенного использования.

Не могут служить основанием для удовлетворения кассационной жалоб и доводы о нарушении судами процессуального закона ввиду разрешения спора в порядке гражданского судопроизводства, а не по правилам Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 16.1 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при обращении в суд с заявлением, содержащим несколько связанных между собой требований, из которых одни подлежат рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства, другие - в порядке административного судопроизводства, если разделение требований невозможно, дело подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства.

В соответствии с частью 5 статьи 16.1 кодекса суд, установив в ходе подготовки административного дела к судебному разбирательству или судебного разбирательства по административному делу, что оно подлежит

рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства, выносит определение о переходе к рассмотрению дела по правилам гражданского судопроизводства.

Судом первой инстанции при рассмотрении дела было установлено, что дело подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства, так как заявления содержат несколько связанных между собой требований, из которых одни подлежат рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства, другие в порядке административного судопроизводства и разделение этих требований невозможно, в связи с чем обоснованно перешел к рассмотрению дела по правилам гражданского судопроизводства (том. 1 л.д. 120-121).

Иные приведенные заявителем доводы основаны на субъективной оценке доказательств и установленных по делу обстоятельств, являлись предметом рассмотрения судов первой и апелляционной инстанций, получили соответствующую правовую оценку и не подтверждают нарушений норм права, повлиявших на исход дела, и не являются основанием для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных актов.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции, не находит предусмотренных законом оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

С учетом изложенного обжалуемые судебные постановления подлежат оставлению без изменения, а кассационная жалоба - оставлению без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 379.6, 379.7, 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции

о п р е д е л и л а:

решение Балаковского районного суда Саратовской области от 24 марта 2020 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 22 июля 2020 года оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи