

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

16 сентября 2014 года

город Орёл

Заводской районный суд г. Орла в составе председательствующего судьи Зацепиловой Е.В.,

при секретаре Чибисовой Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Бокаева Александра Александровича к Управлению государственного имущества Орловской области о признании отказа в продлении договора аренды земельного участка незаконным и обязанности продлить договор аренды на новый срок,

### УСТАНОВИЛ:

Бокаев А.А. обратился в суд с иском к Управлению государственного имущества Орловской области о признании отказа в продлении договора аренды земельного участка незаконным и обязанности продлить договор аренды на новый срок, указав, что ФИО35. постановлением администрации г.Орла № ФИО33 ФИО3 был предоставлен земельный участок площадью ФИО38 кв.м., расположенный по адресу: (адрес обезличен), ФИО7, (адрес обезличен), в аренду сроком на 3 года под строительство индивидуального жилого дома. В последствии срок договора аренды продлен до ФИО25. Соглашением от ФИО29. ФИО3 передал права и обязанности по договору аренды земли ему, за что он уплатил денежные средства. После этого он стал использовать земельный участок по его прямому назначению: вырубил деревья, залил фундамент под будущий дом. Он имеет намерение построить жилой дом на данном участке, поскольку жилого помещения у него и членов его семьи нет. Он обратился к ответчику с заявлением о продлении договора аренды, в чем ему было отказано на основании того, что в течение 3 лет земельный участок не использовался по назначению, ввиду чего правовые основания для заключения договора на новый срок отсутствуют.

**В судебном заседании истец Бокаев А.А. и его представитель Дамиров Р.А.о заявленный иск поддержали в полном объеме.**

В судебном заседании представитель ответчика Управления государственного имущества Орловской области по доверенности ФИО5 заявленный иск считала необоснованным, пояснив, что договор аренды на земельный участок может быть заключен на основании проведения торгов. Ответчик осуществил обследование спорного земельного участка, в ходе которого установил, что объект капитального строительства на участке отсутствует, расположен фундамент дома. Поскольку за период действия договора аренды истцом не выполнены условия данного договора, а именно не построен объект капитального строительства, оснований для заключения договора аренды на новый срок нет.

Выслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Статья 607 ГК РФ предусматривает, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи).

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Согласно ст. 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в собственности субъектов РФ земельных

участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они вправе распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.

В соответствии со статьей 30.1 ЗК РФ земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных пунктами 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 ЗК РФ.

Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

Согласно пункту 4.1 Порядка распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Орловской области - городе Орле, утвержденного постановлением Правительства Орловской области №472 от 31.12.2010 г., предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах) или без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в случаях, предусмотренных пунктом 2.1 статьи 30 ЗК РФ. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Согласно ст. ст. 610, 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Постановлением администрации г. Орла № ФИО34 от ФИО36. ФИО3 был предоставлен в краткосрочную аренду сроком на 3 года земельный участок общей площадью ФИО37 кв.м., расположенный по адресу: (адрес обезличен), ФИО8, (номер обезличен), под строительство индивидуального жилого дома из земель запаса города в жилой зоне в соответствии со схемой генерального плана.

ФИО17. арендодатель – администрация (адрес обезличен) и ФИО3 заключили договор аренды № (номер обезличен) сроком на 3 года, то есть до (дата обезличена). в отношении указанного выше земельного участка.

Приказом Департамента имущественной, промышленной и информационной политики (номер обезличен) от (дата обезличена). ФИО3 продлен на 3 года срок действия договора аренды(номер обезличен) от ФИО18. в отношении указанного выше земельного участка, ввиду чего было заключено соглашение к договору аренды земли ФИО21.

Приказом Департамента имущественной, промышленной и информационной политики (номер обезличен) от ФИО22. ФИО3 продлен до ФИО26. срок действия договора аренды (номер обезличен) от ФИО19. в отношении указанного выше земельного участка, ввиду чего было заключено соглашение к договору аренды земли ФИО23.

Согласно п. 4.3.5. соглашения от ФИО24. арендатор имеет право по истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях.

Из соглашения от ФИО30. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (номер обезличен) от ФИО20., зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области 21.12.2010г., усматривается, что ФИО3 передал Бокаеву А.А. все свои права и обязанности по договору аренды на земельный участок, и истец принял на себя комплекс прав и обязанностей, существующем на момент заключения соглашения, и обязался осуществлять обязательства по договору аренды. (п.2.1.соглашения).

Из п. 4 указанного соглашения усматривается, что истец уплатил ФИО3 30000 руб. за уступаемые права на участок.

Согласно акту обследования земельного участка от 25.04.2014г. на земельном участке по адресу: (адрес обезличен), ФИО9, 6, расположен фундамент жилого дома.

Постановлением администрации (адрес обезличен) (номер обезличен) от 16.07.2010 г. утвержден градостроительный план земельного участка по адресу: (адрес обезличен), ФИО10, 6.

В 2010г. ФИО3 были получены технические условия (номер обезличен) на подключение жилого дома (проектируемого) по адресу: (адрес обезличен), ФИО11, 6, к газораспределительной сети, справка ОАО «Орелоблэнерго» о возможности подключения жилого дома к распределительной электрической сети.

Оценивая исследованные в судебном заседании доказательства, в их совокупности, суд приходит к выводу, что заявленный Бокаевым А.А. иск подлежит удовлетворению.

Судом установлено, что на протяжении всего периода аренды земельного участка, с 2003г., истец выполнял договорные обязательства, в том числе своевременно оплачивал арендную плату, очистил земельный участок от растительности, произвел ряд работ, связанных со строительством дома, возвел фундамент жилого дома.

В судебном заседании установлено, что ни одна из сторон договора аренды не заявила о его расторжении до окончания срока его действия, то есть до ФИО27., а арендатор выразил свое желание продлить договор, обратившись к ответчику с соответствующим заявлением, и поскольку иные основания для расторжения договора аренды отсутствуют, суд приходит к выводу, что договор аренды считается продленным на неопределенный срок и оснований для отказа истцу в его заключении не имелось.

Довод представителя ответчика о том, что заключение нового договора аренды возможно только на торгах является несостоятельным, поскольку положения пункта 4.1 Порядка распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Орловской области - городе Орле, о предоставлении земельных участков на торгах, в спорном правоотношении применены быть не могут, так как с ФИО3 до введения в действия указанного Порядка, утвержденного постановлением Правительства Орловской области (номер обезличен) от (дата обезличена) г., был заключен договор аренды занимаемого земельного участка, который в силу положений ст.ст. 610, 621 ГК РФ является возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Соглашение с истцом Бокаевым А.А. ФИО3 было также подписано до введения в действия указанного выше Порядка.

Помимо изложенного, суд также приходит к выводу, что ответчик, отказывая истцу в заключении договора аренды на новый срок, ошибочно применяет положения пунктов 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" и статью 74 Лесного кодекса РФ.

Проанализировав указанные выше нормы права, суд считает, что данные нормы регламентируют порядок предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, впервые. Между тем, спорный земельный участок был предоставлен в аренду еще в 2003г., когда Федеральный закон "О защите конкуренции" и Лесной кодекс РФ не были приняты законодателем, и соответственно не вступили в действие.

Довод представителя ответчика о том, что аренда земельного участка должна быть прекращена в силу п. 4 ст. 46 ЗК РФ в связи с неиспользованием земельного участка в течение трех лет в целях индивидуального жилищного строительства суд также не принимает во внимание, поскольку несмотря на не использование ФИО3 земельного участка в течение первых трех лет, ответчик не только не расторг с ним договор, но и дважды продлил срок его действия. Вместе с тем, в судебном заседании установлено, что с момента заключения ФИО31. соглашения именно истец Бокаев А.А. начал освоение земельного участка и использование его по прямому назначению.

Суд при этом учитывает, что у истца на иждивении находятся двое несовершеннолетних детей, достаточно высокую стоимость строительных материалов, ввиду чего приходит к выводу, что при всем желании у истца не имеется объективной материальной возможности построить жилой дом за столько короткий промежуток времени

Довод стороны ответчика о том, что по соглашению от ФИО32. к истцу перешел весь объем прав и обязанностей ФИО3 по договору аренды, поэтому не имеет значение, что истец стал использовать земельный участок по назначению только с 2010г., а имеет правовое значение не использование земельного участка в целом, в течение 11 лет, не является

основанием к отказу в удовлетворении заявленного иска, поскольку ответчик не заявил о расторжении договора аренды до окончания срока его действия, то есть до ФИО28., а арендатор выразил свое желание продлить договор, обратившись к ответчику с соответствующим заявлением, и суд пришел к выводу, что договор аренды считается продленным на неопределенный срок, о чем указал выше.

В судебном заседании сторонами не оспаривалось, что отказывая Бокаеву А.А. в заключении договора аренды на новый срок, Управление государственного имущества Орловской области предложило ему к подписанию соглашение о прекращении договора аренды от 30.04.2014г., которой истец подписать отказался.

В силу п. 1 ст. 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Однако, кроме указанных в п. 1 ст. 46 ЗК РФ случаев, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя, как это установлено пп. 4 п. 2 ЗК РФ, в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Суд приходит к выводу, что аренда спорного земельного участка не может быть прекращена. Актом обследования от 25.04.2014г. подтверждено, что на земельном участке по адресу: (адрес обезличен), ФИО12, 6, расположен фундамент жилого дома, постановлением администрации (адрес обезличен) (номер обезличен) от 16.07.2010 г. утвержден градостроительный план земельного участка по адресу: (адрес обезличен), ФИО13, 6, получены технические условия на подключение жилого дома (проектируемого) по адресу: (адрес обезличен), ФИО14, 6, к газораспределительной сети и о возможности подключения жилого дома к распределительной электрической сети. Поскольку истцом данный участок используется в соответствии с его целевым назначением, прекращение аренды нарушит имущественные и неимущественные права истца и членов его семьи.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Исковые требования Бокаева Александра Александровича к Управлению государственного имущества Орловской области о признании отказа в продлении договора аренды земельного участка незаконным и обязанности продлить договор аренды на новый срок удовлетворить.

Признать отказ Управления государственного имущества Орловской области в продлении договора аренды земельного участка, площадью ФИО39 кв.м., расположенного по адресу: Орловская область, (адрес обезличен), ФИО15, (адрес обезличен), незаконным.

Обязать Управление государственного имущества Орловской области, в течение одного месяца со дня вступления настоящего решения в законную силу, заключить с Бокаевым Александром Александровичем, (дата обезличена) года рождения, уроженцем (адрес обезличен) Орловской области, проживающем по адресу: (адрес обезличен), договор аренды земельного участка, площадью ФИО40 кв.м., с кадастровым номером ФИО41, расположенного по адресу: Орловская область, (адрес обезличен), ФИО16, (адрес обезличен).

Решение может быть обжаловано в Орловский областной суд через Заводской районный суд г. Орла в течение месяца со дня изготовления судом мотивированного текста решения.

Мотивированный текст решения изготовлен 21 сентября 2014 года.

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

12 ноября 2014 года г. Орел

Судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда в составе:  
председательствующего Ульянкина Д.В.,  
судей Зубовой Т.Н., Старцевой С.А.,  
при секретаре Березуцкой А.А.,

в открытом судебном заседании в г. Орле рассмотрела гражданское дело по иску  
Бокаева А.А. к Управлению государственного имущества Орловской области о признании  
отказа в продлении договора аренды земельного участка незаконным и возложении  
обязанности продлить договор аренды на новый срок,

по апелляционной жалобе Управления государственного имущества Орловской  
области на решение Заводского районного суда г. Орла от 16 сентября 2014 г., которым  
удовлетворены иски требования Бокаева А.А.

Заслушав доклад судьи Ульянкина Д.В., объяснения представителя Управления  
государственного имущества Орловской области по доверенности Корнеевой С.Ю.,  
поддержавшей доводы жалобы, **возражения представителя Бокаева А.А. по доверенности  
Дамирова Р.А.о.**, судебная коллегия

### **установила:**

Бокаев А.А. обратился в суд с иском к Управлению государственного имущества  
Орловской области о признании отказа в продлении договора аренды земельного участка  
незаконным и обязанности продлить договор аренды на новый срок.

В обоснование заявленных требований указал, что постановлением администрации г.  
Орла № 445 от 19.02.2003 ФИО7 предоставлен земельный участок площадью 984,35 кв. м,  
расположенный по адресу: г. Орёл, <адрес> аренду сроком на 3 года для индивидуального  
строительства. Впоследствии срок договора аренды был продлен до 28.02.2014.

В свою очередь, 20.10.2010 между истцом и ФИО7 заключено соглашение, по  
которому ФИО7 передал свои права и обязанности по договору аренды, получив за это  
денежные средства.

Ссылаясь, что имея намерение построить жилой дом, вырубил деревья на земельном  
участке, расчистил его, залил фундамент.

Поскольку срок аренды земельного участка истек, он обратился в Управление  
государственного имущества Орловской области с заявлением о продлении договора аренды,  
однако ему было отказано со ссылкой на то, что отсутствуют правовые основания для  
заключения договора на новый срок, так как земельный участок не использовался по  
назначению.

В связи с изложенным просил суд признать незаконным отказ Управления  
государственного имущества Орловской области в продлении договора аренды земельного  
участка, расположенного по адресу: г. Орёл, <адрес>; обязать Управление государственного  
имущества Орловской области в течение одного месяца со дня вступления в законную силу  
решения суда заключить договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.  
Орёл, <адрес>.

Судом постановлено обжалуемое решение.

В апелляционной жалобе Управление государственного имущества Орловской  
области ставит вопрос об отмене решения суда, как незаконного и необоснованного.

Считает, что заключение с истцом договора аренды земельного участка невозможно  
без проведения торгов. В случае заключения указанного договора он будет являться  
ничтожным, как и соглашение о его продлении.

Указывает, что истцом не используется земельный участок по его прямому  
назначению, строительство индивидуального жилого дома не завершено, что в соответствии  
с п.4 ст. 46 Земельного кодекса РФ является основанием к прекращению договора аренды  
земельного участка.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия не находит оснований для отмены или изменения решения суда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в аренду могут передаваться, в том числе и земельные участки.

Согласно пункту 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Согласно п. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

На основании п. 3 ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора. Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В соответствии со ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

В соответствии с ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Как следует из пункта 1 части 2 статьи 45 ЗК РФ, основанием для прекращения аренды земельного участка по инициативе арендодателя может являться неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Из материалов дела следует, что постановлением администрации г. Орла № 445 от 19.02.2003 ФИО7 был предоставлен в краткосрочную аренду сроком на 3 года земельный участок площадью 984,35 кв. м, расположенный по адресу: г. Орёл, <адрес> для индивидуального строительства. На основе указанного постановления 21.04.2003 сторонами подписан договор аренды земельного участка №.

Впоследствии Приказом Департамента имущественной, промышленной и информационной политики Орловской области № от 08.05.2009, срок договора аренды продлен до 28.02.2014 (л.д. 9, 10-12, 14).

20.10.2010 между ФИО7 и Бокаевым А.А. заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 21.04.2003 № от ФИО7 Бокаеву А.А., за уступаемые права истец оплатил ФИО7 <...> руб. (л.д.26).

Судом установлено, что Бокаев А.А. начал использовать земельный участок по его назначению: вырубил деревья, расчистил земельный участок, залил фундамент под будущий дом. Имея намерение построить жилой дом, Бокаев А.А. обратился к Управлению государственного имущества Орловской области с заявлением о продлении договора аренды.

Однако 30.04.2014 Бокаеву А.А. отказано в заключении договора аренды на новый срок и предложено подписать соглашение о прекращении договора аренды земельного участка № от 21.04.2003, на том основании, что земельный участок не использовался по его назначению, поэтому отсутствуют правовые основания для заключения договора на новый срок (л.д.27, 28).

Также судом установлено, что с момента заключения соглашения от 20.10.2010 именно Бокаев А.А. начал освоение земельного участка и использование его по прямому назначению (очистил участок от растительности, возвел фундамент дома). Истец намеревался построить жилой дом на арендуемом земельном участке, однако не смог этого сделать до окончания договора аренды 28.02.2014 в силу объективных причин: наличие на иждивении двоих несовершеннолетних детей, высокая стоимость строительных материалов. Бокаев А.А. выразил свое желание продлить договор аренды, обратившись к ответчику с соответствующим заявлением. В связи с чем, договор аренды считается продленным на неопределенный срок.

Установив указанные обстоятельства, суд первой инстанции пришёл к правильному выводу о том, что аренда земельного участка, площадью 984,35 кв. м, расположенного по адресу: г. Орёл, <адрес>, не могла быть прекращена, поскольку истцом данный участок используется в соответствии с его целевым назначением. В подтверждение чего истцом был предоставлен градостроительный план земельного участка, получены технические условия на подключение проектируемого жилого дома к газораспределительной сети и возможности подключения дома к распределительной электрической сети.

Судебная коллегия соглашается с указанными выводами суда первой инстанции.

Доводы апелляционной жалобы не могут повлечь отмену решения суда, поскольку основаны на ошибочном толковании норм материального права, опровергаются материалами дела и сводятся к выражению несогласия с произведенной судом оценкой представленных по делу доказательств, которую судебная коллегия находит правильной.

Иных существенных доводов, свидетельствующих о незаконности принятого решения, влекущих его отмену или изменение, апелляционная жалоба не содержит, в связи с чем, оснований для её удовлетворения не имеется.

Руководствуясь ст. ст. 327.1, 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

**определила:**

решение Заводского районного суда г. Орла от 16 сентября 2014 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Управления государственного имущества Орловской области – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи