

Продление договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставленных для строительства

Согласно п.1 ст.30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

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

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Порядок предоставления земельных участков регулируется ст.ст. 30-33, 38-38.2 ЗК РФ, Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», в отношении муниципальных земельных участков, расположенных в г.Челябинске, - Решением Челябинской городской Думы от 29.05.2006 N 13/3 «Об утверждении Порядка оформления документов о предоставлении земельных участков для эксплуатации, строительства, проектирования и реконструкции объектов на территории города Челябинска».

При этом, необходимо учитывать, что п. 11 ст.30 ЗК РФ предусмотрено, что предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий). Следовательно, если для территории городского или сельского поселения утверждены правила землепользования и застройки, включая градостроительные регламенты, а также проекты планировки и межевания территории соответствующего элемента планировочной структуры, то подлежит применению п. 11 ст. 30 ЗК РФ и предоставление земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта не производится. Такие участки подлежат предоставлению без предварительного согласования места размещения объекта, то есть исключительно на торгах и только для строительства объекта, предусмотренного проектами планировки и межевания. *Данная правовая позиция отражена также в Постановлении Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 N 1633/13 по делу N A75-2235/2012.*

Также необходимо принимать во внимание положение п. 6 ст. 30 ЗК РФ, согласно которому в случае, если земельный участок сформирован, но не

закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется путем проведения торгов.

Правоотношения по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в настоящее время регулируются ст.ст. 22,42,45 ЗК РФ, главой 34 ГК РФ.

При продлении договора аренды земельного участка необходимо учитывать следующее:

Согласно п. 1 ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. В соответствии с п.1 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. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При этом необходимо отметить, что согласно позиции Президиума ВАС РФ, в силу положений ст. ст. 209, 264, 421, 621 ГК РФ и ст. 22 ЗК РФ намерение арендатора продлить договор аренды земельного участка не означает, что у арендодателя возникает безусловная обязанность предоставить земельный участок в аренду на новый срок (*постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.06.2012 N 17540/11*).

Принудительное обязательство заинтересованных лиц заключить договор аренды на новый срок будет являться нарушением принципа свободы договора, закрепленного в пункте 1 статьи 421 ГК РФ (*постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 31.05.2013 по делу N А45-19098/2012*).

Таким образом, суды исходят из принципа равенства сторон и отсутствие обязанности заключения договора арендодателем.

Также согласно п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». В случаях, предусмотренных законом (например, статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Также необходимо отметить, что в правоприменительной практике возникает вопрос относительно возможности **продления договора аренды земельного участка, расположенного в государственной или муниципальной собственности, предоставленного с предварительным согласованием места размещения объекта** без проведения торгов. Нормами действующего законодательства не установлены требования по предоставлению земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта исключительно на торгах, в связи с чем можно сделать вывод, что и при заключении дополнительного соглашения к договору аренды о продлении срока аренды не требуется проведение торгов. Данный подход отражен в Постановлении ФАС Поволжского округа от 27.06.2014 по делу N А55-18462/2013. Однако существует противоположный подход, согласно которому продление договора аренды земельного участка, предоставленного с предварительным согласованием места размещения объекта возможно только при проведении торгов (см. Постановление ФАС Московского округа от 13.05.2014 N Ф05-4082/14 по делу N А41-45598/13). Так ФАС Уральского округа в своем Постановлении от 18.07.2014 N Ф09-3206/14 по делу N А50-18128/2013 пришел к выводу, что если земельный участок ранее был предоставлен в аренду в порядке предварительного согласования места размещения объекта, но срок аренды истек, предоставление указанного земельного участка при прекращении арендных отношений осуществляется, по общему правилу, в порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Частично разрешена ситуация с возможностью продления договора аренды в отношении земельных участков, строительство на которых начато.

Согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, выраженной в постановлении от 23.12.2008г. № 8985/08, в соответствии с которой, исходя из положений ст.35 Земельного кодекса РФ, не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

Преимущественное право на заключение договора аренды:

Положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу статьи 621 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ, преимущественного

права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору. Удовлетворению такого требования не препятствует отсутствие государственной регистрации договора аренды с победителем торгов. Судебный акт, которым иск о переводе прав и обязанностей удовлетворен, является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (см. п.3 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. №73 в ред. 25.12.2013 г.).

Обращаем внимание!

Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 171-ФЗ), вступающим в силу с 01 марта 2015 года внесены существенные изменения в правовое регулирование продления договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Так, с **1 марта 2015 г.** вступает в силу норма, согласно которой у арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **не будет преимущественного права на заключение договора аренды такого земельного участка на новый срок без проведения торгов.**

При этом данный запрет, в частности, согласно вступающей в силу с 01 марта 2015 г. ст. 39.6 ЗК РФ не будет распространяться на ситуации, когда земельный участок предоставлен физ.лицу или юр.лицу в аренду без проведения торгов (за некоторыми исключениями). Вместе с тем, арендатору необходимо соблюсти ряд условий, чтобы пролонгировать договор аренды.

Кроме того, вводятся положения о возможности заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов.

Выдержка из ст. 39.6. ЗК РФ (п.3-п.5.):

3. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

4. Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного

участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

5. 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:

1) 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;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, 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 настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Также необходимо отметить, что в ГК РФ вводится норма, регулирующая возможность изъятия объекта незавершенного строительства в случае прекращения договора аренды земельного участка.

Выдержка из статей ГК РФ, в которые внесены изменения Законом №171-ФЗ :

1) пункт 2 статьи 235 ГК РФ дополнен подпунктом 3.1 следующего содержания:

"3.1) отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1);";

2) дополнены статьей 239.1 ГК РФ следующего содержания:

"Статья 239.1. Отчуждение объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка

1. Если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

2. Требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

3. Требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

4. Начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Если публичные торги по продаже объекта незавершенного строительства признаны несостоявшимися, такой объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этого объекта в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

5. Средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства с публичных торгов либо приобретения такого объекта в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

6. Правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено».