

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

Судья – Тимофеева Т.А.

Дело № 2-16/2020-33-872/2020

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

28 мая 2020 года

Великий Новгород

Судебная коллегия по гражданским делам Новгородского областного суда в составе:

председательствующего – Бобряшовой Л.П.,

судей – Ребровой И.В., Тарасовой Н.В.,

при секретаре – Гроцер Н.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 28 мая 2020 года по докладу судьи Тарасовой Н.В. гражданское дело по апелляционной жалобе Администрации Крестецкого муниципального района Новгородской области на решение Валдайского районного суда Новгородской области от 30 января 2020 года,

УСТАНОВИЛА:

Андреева М.А. обратилась в суд с иском к Администрации Крестецкого муниципального района Новгородской области (далее – Администрация) о возложении обязанности предоставить в аренду земельный участок площадью <...>, расположенный по адресу: <...>, указав, что на испрашиваемом земельном участке в 1910 году был построен жилой дом, в котором она проживала со своей семьей. В ноябре 2009 года ответчиком ей в постоянное бессрочное пользование выделен земельный участок под указанным домом. В результате произошедшего 30 декабря 2017 года пожара дом был в значительной степени поврежден и до производства восстановительных работ проживать в нем невозможно. В декабре 2018 года она обратилась к ответчику с заявлением о предоставлении в аренду упомянутого земельного участка, в чем ей было отказано. Полагает, что отказ в предоставлении земельного участка не основан на законе и нарушает её права и законные интересы.

Судом к участию в деле в качестве третьих лиц на стороне ответчика не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены П., Д.

Решением Валдайского районного суда Новгородской области от 30 января 2020 года иски требования Андреевой М.А. удовлетворены и постановлено:

- обязать Администрацию Крестецкого муниципального района Новгородской области заключить с Андреевой М.А. договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, площадью <...>, в границах, определенных кадастровым паспортом, с учетом сложившегося землепользования, расположенный по адресу: <...>;

- взыскать с Администрации Крестецкого муниципального района Новгородской области в пользу Андреевой М.А. расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 рублей.

В апелляционной жалобе Администрация просит решение суда отменить и принять по делу новое решение об отказе в иске, полагая, что судом нарушены нормы материального и процессуального права, ссылаясь на то, что истицей не представлено доказательств нахождения в её пользовании земельного участка заявленной ею площадью. Судом изменен предмет иска, поскольку требований о заключении с истицей договора аренды спорного земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора не заявлено. Не установлены иные правообладатели жилого дома и не установлено их согласие на вступление в договор аренды земельного участка с множественностью лиц, в результате чего не представляется возможным заключить с истицей указанный договор. Допущена ошибка в указании адреса земельного участка. Обращает внимание,

что Администрация не уклонилась от заключения договора, заявление было возвращено истце, поскольку оно не соответствовало установленным требованиям.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителя ответчика К., поддержавшую жалобу, представителя истицы П., возражавшего против удовлетворения жалобы, 3-е лицо П., судебная коллегия приходит к следующему.

В силу п. 2 ст. 11 ЗК РФ, органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно пп. 9 п. 2 ст.39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления, в том числе: земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса, на праве оперативного управления.

Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов закреплен в статье 39.14 ЗК РФ, согласно пункту 1 которой, предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов в следующем порядке:

1) подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

2) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости". В случае, если земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, предстоит образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в уполномоченный орган может обратиться любой правообладатель здания, сооружения, помещения в здании, сооружении;

3) принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.15 настоящего Кодекса, в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости";

4) обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

6) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка;

7) заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о

предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

Перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, изложен ст. 39.16 ЗК РФ.

В соответствии с ч.ч. 1, 2 ст. 39.20 ЗК РФ, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках; в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Согласно положениям абзаца 1 ч. 6 ст. 39.20 ЗК РФ, любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

Как установлено судом из материалов дела, Андреева М.А., на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 8 апреля 2009 года, является собственницей 1/2 доли жилого дома с кадастровым номером <...> площадью <...>, расположенного по адресу: <...>.

Право собственности на оставшуюся долю указанного дома ни за кем не зарегистрировано.

Из объяснений истицы следует, что вторым собственником жилого дома с долей в праве 1/2 являлась Х., умершая <...>.

Согласно материалам наследственного дела <...> от 9 апреля 2019 года к нотариусу с заявлением о принятии наследства после смерти Х. обратилась её дочь Д., сын П. с заявлением о принятии наследства к нотариусу не обращался. 1/2 доля вышеуказанного жилого дома в наследственную массу не вошла.

Из технического паспорта на жилой дом, составленного по состоянию на 2 марта 2009 года, видно, что упомянутый двухэтажный бревенчатый жилой дом является объектом индивидуального жилищного строительства, 1910 года постройки, общей площадью <...>, жилой площадью <...>

В акте обследования помещения (жилого дома с кадастровым номером <...>) № 94 от 20 февраля 2018 года указано, что 30 декабря 2017 года здание было в значительной мере повреждено огнём. Полностью уничтожена крыша дома с кровельным покрытием, чердачное и межэтажное перекрытия. Помещения второго этажа полностью уничтожены огнем, несущие стены сильно повреждены огнем и пролиты водой. Утрачена электропроводка и электроприборы. Дом обесточен. Огнём значительно повреждены пристройки. Заключение межведомственной комиссии по результатам обследования помещения: жилое помещение находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Проведение восстановительных работ экономически нецелесообразно.

Постановлением Администрации от 26.02.2018 № 262 вышеуказанный жилой дом признан непригодным для проживания с рекомендацией собственнику здания произвести его снос.

Таким образом, находящийся в долевой собственности истицы жилой дом фактически разрушен в результате пожара, однако, от права собственности на него истица не отказалась.

По сведениям ЕГРН от 3 декабря 2019 года земельный участок с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: <...>, имеет общую площадь <...>, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, статус записи

об объекте недвижимости: «актуальные, ранее учтенные». На земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером <...> (жилой дом).

Из сведений, предоставленных Администрацией следует, что государственного акта на предоставление какого-либо вещного права на земельный участок для эксплуатации жилого дома, расположенного по адресу: <...>, не обнаружено.

Не представлено такого акта и истицей.

Таким образом, допустимых доказательств предоставления истице, либо её правопродшественнице, испрашиваемого земельного участка в бессрочное пользование, либо на ином праве, не имеется.

Согласно п.1 ст.271 ГК РФ, собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

С учётом приведённых положений закона, для проведения восстановительных работ по приведению принадлежащего истице жилого дома в надлежащее состояние ей необходимо оформить право на земельный участок.

Удовлетворяя иск, суд исходил из того, что Администрация отказала Андреевой М.А. в предоставлении земельного участка на праве аренды при отсутствии законных оснований к такому отказу.

Согласиться с таким выводом суда нельзя по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 7 декабря 2018 года Андреева М.А. обратилась в Администрацию с заявлением, составленным в произвольной форме, в котором просила предоставить ей в аренду земельный участок по адресу: <...>, в границах, определенных кадастровым паспортом территории <...>, ссылаясь на намерение восстановить расположенный на данном участке жилой дом, повреждённый пожаром. При этом, ни площадь земельного участка, ни его кадастровый номер в заявлении указаны не были. К данному заявлению Андреева М.А. приложила свидетельство о государственной регистрации права собственности на дом, и постановление о признании дома непригодным для проживания.

Таким образом, заявительницей испрашивался не земельный участок с кадастровым номером <...>, на котором расположен подлежащий восстановлению объект капитального строительства, а иной, несформированный и не поставленный на кадастровый учёт земельный участок.

Уведомлением Администрации № 2332/01-26 от 14 декабря 2018 года, заявление возвращено истице без рассмотрения в связи с несоответствием требованиям пп. 2.6.1. административного регламента предоставления муниципальной услуги «Принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка».

Таким образом, Администрацией не принималось решение об отказе в предоставлении земельного участка заявительнице, а лишь указано на несоблюдение установленного законом (ст.39.14 ЗК РФ) порядка предоставления в аренду земельного участка без проведения торгов.

По смыслу вышеприведённого п. 1 ст. 39.14 ЗК РФ, процедура предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов начинается с подготовки схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утверждён проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок, а также с подачи в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению.

Согласно ч.ч.1, 2 ст. 39.15 ЗК РФ, в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются: 1) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

3) кадастровый номер земельного участка, заявление о предварительном согласовании предоставления которого подано (далее - испрашиваемый земельный участок), в случае, если границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости";

4) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, если образование испрашиваемого земельного участка предусмотрено указанным проектом;

5) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

6) основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.5, пунктом 2 статьи 39.6 или пунктом 2 статьи 39.10 настоящего Кодекса оснований;

7) вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка возможно на нескольких видах прав;

8) цель использования земельного участка.

К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и предусмотренные перечнем, установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением документов, которые должны быть представлены в уполномоченный орган в порядке межведомственного информационного взаимодействия; схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок.

Как следует из поданного Андреевой М.А. заявления и приложения к нему, перечисленных в законе сведений и необходимого пакета документов для возбуждения установленной законом процедуры ею предоставлено не было.

Следовательно, настоящий иск направлен на получение в аренду земельного участка в обход установленного законом порядка его предоставления.

При этом, в нарушение ст. 6 ЗК РФ, п.3 ст.607 ГК РФ, суд обязал ответчика заключить с истицей договор аренды на несформированный и не поставленный на кадастровый учёт земельный участок, который не может являться объектом гражданско-правовой сделки.

С учётом изложенного, решение суда является незаконным и подлежит отмене.

Судебная коллегия принимает по делу новое решение об отклонении иска по вышеуказанным основаниям.

Андреева М.А. не лишена права на получение в аренду земельного участка для восстановления принадлежащего ей жилого дома при соблюдении установленной законом процедуры его предоставления.

Руководствуясь статьями 327-330 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Валдайского районного суда Новгородской области от 30 января 2020 года отменить, постановив по делу новое решение, которым в иске Андреевой М.А. к Администрации Крестецкого муниципального района Новгородской области о возложении обязанности предоставить в аренду земельный участок отказать.

Председательствующий: Бобряшова Л.П.

Судьи: Реброва И.В.

Тарасова Н.В.