

**Арбитражный суд Челябинской области**  
454091, г. Челябинск, ул. Воровского, 2

**Заявитель:**

ООО «Ладис»

454092 г. Челябинск, ул. К. Либкнехта 2-617

**Орган совершивший оспариваемые действия:**

Муниципальное образование  
Чебаркульский городской округ

**Третье лицо:**

1) Управление муниципальной  
собственности администрации

Чебаркульского городского округа

Адрес: 456440, г. Чебаркуль, ул. Ленина, 13А

2) Администрация Чебаркульского  
городского округа

Адрес: 456440, г. Чебаркуль, ул. Ленина, 13А

**Дело № А76-20957/2011**

**Отзыв**

**на заявление ООО «Ладис»**

Рассмотрев заявление ООО «Ладис» о признании незаконными действий Муниципального образования Чебаркульский городской округ об отказе продлить срок действия договора аренды № \*\*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*. года и разрешения на строительство № \*\*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*. года и обязанности устранить эти нарушения путем продления договора аренды № \*\*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*. года и разрешения на строительство № \*\*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*. года, Управление муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа (далее – УМС) и администрация Чебаркульского городского округа (далее Администрация ЧГО) сообщают следующее:

1) Глава 24 АПК РФ устанавливает порядок рассмотрения дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц.

При этом как вытекает из заголовка этой главы заинтересованное лицо может оспорить ненормативные правовые акты, решения и действия (бездействия) ... **органов** местного самоуправления...

Заявитель указал в качестве органа совершившего оспариваемое действие: «Муниципальное образование Чебаркульский городской округ». Считаем, что в данном случае заявителем неверно определен ответчик (орган Местного самоуправления).

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный Закон 131-ФЗ), муниципальным образованием признается городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения.

Муниципальное образование «Чебаркульский городской округ» в соответствии с Федеральным Законом 131-ФЗ является **городским округом**.

Любое муниципальное образование является особым субъектом права, от имени которого, в гражданском обороте, выступают наделенные властными полномочиями органы местного самоуправления. Само Муниципальное образование обезличено и характеризуется только признаками обозначенными в Федеральном Законе 131-ФЗ, что не позволяет Муниципальному образованию выступать в гражданском обороте от своего имени.

На это обстоятельство указывает п. 1 ст. 2 Федерального Закона 131-ФЗ, согласно которому «городской округ – городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и **органы** местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных настоящим Федеральным законом вопросов местного значения...».

Таким образом, считаем, что Муниципальное образование «Чебаркульский городской округ» является ненадлежащим органом (ответчиком) действия которого оспариваются.

2) Постановлением Главы Чебаркульского городского округа № 346 от 23.04.2009г. ООО «Ладис» был предоставлен земельный участок площадью 3010,0 кв.м., расположенный по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. \*\*\*\*\*, с кадастровым номером \*\*\*\*\* в аренду сроком на 2 года под строительство торгового комплекса.

Договор аренды № \*\*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*. не содержит условий о наличии прав на продление договора аренды по инициативе одной из сторон договора.

В силу п. 1 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (п. 4 ст. 421 названного Кодекса).

В соответствии с п. 1 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Как установлено п. 2.1 договора аренды от № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*., срок его действия составляет два года.

Согласно п. 4.3.2 договора аренды № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*. арендатор имеет право по истечении срока действия Договора, только при надлежащем исполнении принятых на себя обязательств, в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия договора.

Данное условие не предоставляет право на продление срока действия договора аренды по инициативе одной из сторон, то есть право арендатора на продление договора не свидетельствует о том, что арендодатель приобретает обязанность предоставить земельный участок на новый срок, а договор аренды будет автоматически пролонгирован<sup>1</sup>.

Таким образом, с учетом того, что доказательств, подтверждающих заключение договора аренды спорного земельного участка с третьим лицом, ООО «Ладис» в материалы дела не представлено, считаем, что основания для продления срока действия договора отсутствуют. Предоставление земельных участков является правом, а не обязанностью органа местного самоуправления, поскольку иное толкование нарушало бы предусмотренное п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственника распоряжаться принадлежащим ему имуществом<sup>2</sup>.

Считаем, что п. 4.3.2 договора аренды № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*г.о праве арендатора на продление договора соответствует п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, которым предусмотрено, что 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 иное не предусмотрено законом или договором аренды. 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.

Согласно п. 6.3. в совокупности с п. п. 4.3.2. и 4.4.5. договора аренды № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*г. продление договора происходит по инициативе АРЕНДАТОРА. Как устанавливает п. 4.3.2. на арендатора возложена обязанность письменно сообщить АРЕНДОДАТЕЛЮ о предстоящем освобождении в связи с окончанием срока действия договора. Пункт 6.3. договора аренды № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*г. также предусматривает обязанность арендатора вернуть земельный участок при прекращении договора.

Таким образом, стороной заинтересованной в продлении договора аренды является арендатор. Считаем, что именно он является инициатором расторжения или продления договорных отношений, так как является наиболее заинтересованной стороной сделки.

С учетом приведенных выше пунктов договора аренды № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*г. (п. 6.3., п. 4.3.2., п. 4.4.5.) и ст. 621 ГК РФ считаем, что ООО «Ладис» нарушило условия договора, а именно сроки направления заявления о продлении договора аренды либо возврата арендуемого участка. Пунктами 6.3., 4.3.2., 4.4.5. Договора установлен трех месячный срок обращения к арендодателю с заявлением о продлении договора либо возврата имущества.

Кроме того п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, которым предусмотрено, что арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре

<sup>1</sup>Постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 4 сентября 2007 г. дело N Ф09-7137/07-С6.

<sup>2</sup>Постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 4 сентября 2007 г. дело N Ф09-7137/07-С6; аналогичные выводы содержатся в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 24.08.2011 по делу N А21-8212/2010.

аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. В качестве «разумного срока» в предпринимательской деятельности принимается период равный одному месяцу.

Несмотря на условия договора и положения ГК РФ считаем, что со стороны ООО «Ладис» имело место нарушения сроков обращения к арендодателю за продлением договора аренды.

Согласно п. 2.1. договора аренды № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*г. срок действия договора установлен ...по **21.04.2011 года**.

С заявлением о продлении договора аренды № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*г. ООО «Ладис» обратилась только **18.04.2011 года** о чем свидетельствует штамп входящей корреспонденции администрации на письме ООО «Ладис» **б/н от 13.04.2011 года**.

Таким образом, считаем, что со стороны ООО «Ладис» были нарушены как договорный сроки (3 месяца), так и предусмотренный ГК РФ «разумный срок» (1 месяц). Это обстоятельство не дало возможности уполномоченным органам оперативно принять решения, что дало повод Заявителю говорить о продлении договора аренды № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*г. на неопределенный срок. В данном случае усматривается злоупотребление правом предусмотренное ст. 10 ГК РФ.

3) Согласно системному анализу положений действующего законодательства, а также принимая во внимание судебную практику (п. 56 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"; далее Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ N 10/22 от 29 апреля 2010 г.; размещено на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации <http://www.arbitr.ru> 20 мая 2010 г.) можно сделать вывод о том, что в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений (в том числе главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество<sup>3</sup>.

Согласно статье 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки...

В соответствии со п.2 ст. 22 Земельного Кодекса РФ земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Статьей 606 Гражданского Кодекса РФ установлено, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Заявляя требования об обязанности устранить нарушения прав и законных интересов Заявителя путем продления срока действия на 1 год договора аренды № 2098 от 23.04.2009 г., Заявитель просит предоставить ему право временного владения и/или пользования земельным участком.

---

<sup>3</sup> Постановление ФАС Московского округа от 16.05.2011 N КГ-А40/3943-11 по делу N А40-95040/10-130-535.

Таким образом, с учетом п. 2 настоящего отзыва, считаем, что в данном случае стороны связаны обязательственными правоотношениями<sup>4</sup> как стороны по гражданско-правовому договору в рамках гражданского законодательства<sup>5</sup>. В заявленном требовании усматривается спор о праве (владения и/или пользования) на земельный участок. Как было указано выше, в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений (в том числе главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

4) Главой Чебаркульского городского округа принят отказ в продлении договора аренды № 2098 от 23.04.2009 г. и разрешения на строительство № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*. года, выразившиеся в письмах № 2224 от 09.08.2011г. и № 2301 от 16.08.2011г. Заявитель полагая, что данные сообщения являются незаконными действиями и нарушают права ООО «Ладис» обратилось в Суд.

Как указано в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 10.02.2009 N 2, к действиям органов государственной власти, органов местного самоуправления, их должностных лиц, государственных или муниципальных служащих относится властное волеизъявление названных органов и лиц, которое не облечено в форму решения, но повлекло нарушение прав и свобод граждан и организаций или создало препятствия к их осуществлению. К действиям, в частности, относятся выраженные в устной форме требования должностных лиц органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

В соответствии с ч. 1 ст. 198, ст. 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 13 Гражданского кодекса Российской Федерации в предмет доказывания по делу об оспаривании ненормативных правовых актов, действий (бездействия) государственных органов входит, во-первых, проверка соответствия оспариваемых отказов закону или иному нормативному правовому акту, во-вторых, установление наличия, либо отсутствия факта нарушения оспариваемыми отказами прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. На это обращается внимание и в п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 8 от 01 июля 1996 г. "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".

Письма Администрации ЧГО № 2224 от 09.08.2011г. и № 2301 от 16.08.2011г. направлены заявителю в соответствии с требованиями ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации, ч. 2 ст. 621, ч. 1 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации и 51 Градостроительного Кодекса РФ. Данные сообщения содержат сведения об отказе от договора аренды, а не предписания властно-распорядительного характера.

**А) соответствия оспариваемых отказов закону или иному нормативному правовому акту.**

Обосновывая свои требования ООО «Ладис» указывает, что оспариваемые действия противоречат п.2 ст. 610 ГК РФ, ч.3 ст.22 и ч.1 ст. 36 Земельного Кодекса РФ.

---

<sup>4</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.11.2009 по делу N А56-52879/2008

<sup>5</sup> Постановление ФАС Московского округа от 22.01.2007 N КГ-А40/13574-06

Согласно п.2 ст. 610 ГК РФ если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Как установлено п. 2.1 договора аренды № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*\*\*г., срок его действия составляет два года. Таким образом, договор имеет срок действия и говорить, что он заключен на неопределенный срок, нет оснований. Кроме того предоставление земельных участков является правом, а не обязанностью органа местного самоуправления, поскольку иное толкование нарушало бы предусмотренное п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственника распоряжаться принадлежащим ему имуществом<sup>6</sup>.

Ссылка заявителя на нарушение ч.3 ст.22 и ч.1 ст. 36 Земельного Кодекса РФ считаем необоснованной. Сложившаяся арбитражная практика подтверждает это.

Высший Арбитражный Суд подтвердил, что нижестоящий суд правомерно отказал в удовлетворении заявленных требований, указав на то, что ни законом ни договором аренды не предусмотрена обязательность его перезаключения на новый срок, а при отсутствии доказательств передачи в аренду земельного участка третьим лицам, оспариваемые заявителем отказы не могут нарушать преимущественного права арендатора (предпринимателя) на заключение договора на новый срок, которое предусмотрено статьями 22 Земельного кодекса Российской Федерации и 621 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>7</sup>.

Учитывая, что ООО «Ладис» не утратило возможность предъявить другой стороне договора материально-правовые требования в рамках искового производства, у судов первой и апелляционной инстанции не имелось оснований для оценки законности обжалуемых писем в рамках главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации<sup>8</sup>.

Согласно п. 1 ст.51 Градостроительного Кодекса РФ (далее – ГрК РФ) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 настоящей статьи и другими федеральными законами (п. 4 ст. 51 ГрК РФ). Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства... (п.19 ст. 51 ГрК РФ).

Разрешения на строительство № \*\*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*. года. ООО «Ладис» было выдано 07.08.2009 года **сроком действия до 31 сентября 2010 года.**

Исходя из смысла п. 20 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ срок действия разрешения может быть продлен при условии подачи застройщиком

<sup>6</sup> Постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 4 сентября 2007 г. дело N Ф09-7137/07-С6; аналогичные выводы содержатся в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 24.08.2011 по делу N А21-8212/2010.

<sup>7</sup> Определение ВАС РФ от 24 ноября 2009 г. N ВАС-14788/09

<sup>8</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 30.06.2009 N Ф09-4394/08-С6 <\*> по делу N А76-10016/2008-1-390

заявления в срок - **не менее чем за шестьдесят дней** до истечения срока действия разрешения<sup>9</sup>.

Кроме того, действие разрешения на строительство прекращается на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство ..., органа местного самоуправления ..., в случае:

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки. (п. 21.1 ст. 51 ГрК РФ).

В связи с тем, что ООО «Ладис» **обратилась** с заявлением о продлении разрешения на строительство № \*\*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\* года. **в апреле 2011 года** (письмо ООО «Ладис» б/н от 13.04.2011 года), то есть с пропуском установленного п. 20 ст. 51 ГрК РФ срока, считаем, что это можно учесть как одно из оснований отказа в продлении разрешения.

Кроме того, к моменту принятия решения об отказе в продлении Разрешения № \*\*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\* года., договор аренды № \*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\*.\*\*.г., прекратил свое действие и это является еще одним основание для отказа в продлении срока действия разрешения.

**Б) наличие, либо отсутствие факта нарушения оспариваемыми отказами прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.**

С учетом нормативного обоснования Заявления ООО «Ладис» № 404 от 08.11.2011 года (ч.3 ст.22 и ч.1 ст. 36 Земельного Кодекса РФ) можно сделать однозначный вывод, что данные основания предусматривают нарушение преимущественного права на заключение договора аренды.

Ни законом ни договором аренды не предусмотрена обязательность его перезаключения на новый срок, а при отсутствии доказательств передачи в аренду земельного участка третьим лицам, оспариваемые заявителем отказы не могут нарушать преимущественного права арендатора (предпринимателя) на заключение договора на новый срок, которое предусмотрено статьями 22 Земельного кодекса Российской Федерации и 621 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>10</sup>.

Таким образом, считаем, что отказ в продлении договора аренды № 2098 от 23.04.2009 г. и разрешения на строительство № \*\*\*\*\* от \*\*.\*\*.\*\* года. соответствуют закону и не нарушают права Заявителя.

Подводя итог сказанному можно сделать следующие выводы:

1) Муниципальное образование «Чебаркульский городской округ» является ненадлежащим органом (ответчиком) действия которого оспариваются.

2) Ни законом ни договором аренды не предусмотрена обязательность его перезаключения на новый срок. Предоставление земельных участков является правом, а не обязанностью органа местного самоуправления, поскольку иное толкование нарушало бы предусмотренное п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственника распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

3) В заявленном требовании усматривается спор о праве (владения и/или пользования) на земельный участок. Как было указано выше, в порядке

<sup>9</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2009 по делу N А41-22121/08

<sup>10</sup> Определение ВАС РФ от 24 ноября 2009 г. N ВАС-14788/09

производства по делам, возникающим из публичных правоотношений (в том числе главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество. ООО «Ладис» не утратило возможность предъявить другой стороне договора материально-правовые требования в рамках искового производства.

4) Оспариваемые ООО «Ладис» отказы соответствуют действующему законодательству и не могут нарушать преимущественного права арендатора (предпринимателя) на заключение договора на новый срок, которое предусмотрено статьями 22 Земельного кодекса Российской Федерации и 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Приложение:

Представитель  
по доверенности

\_\_\_\_\_ /Д.С. Родиков/