

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ
области

г.Чебаркуль

Челябинской

Чебаркульский городской суд Челябинской области в составе:
председательствующего судьи Благаря В.А.,
при секретаре Петрушенко А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании, с участием истца Щеголева Ю.Ф., его представителя Козлова И.А., представителя ответчиков Главы муниципального образования «Чебаркульский городской округ», Управления муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа, третьего лица Администрации муниципального образования «Чебаркульский городской округ» Родикова Д.С., гражданское дело по иску Щеголева Ю.Ф. к Главе муниципального образования «Чебаркульский городской округ», Управлению муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа об обязанности продлить договор аренды,

УСТАНОВИЛ:

Щеголев Ю.Ф. обратился в суд с иском к Главе муниципального образования «Чебаркульский городской округ», Управлению муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа, после уточнения исковых требований, просил: признать незаконными решения Главы муниципального образования «Чебаркульский городской округ», выраженные в отказах от ДД.ММ.ГГГГ исх.№189, от ДД.ММ.ГГГГ исх.№232; признать незаконным отказ Управления муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа от ДД.ММ.ГГГГ исх.№1397; обязать Главу муниципального образования «Чебаркульский городской округ» предоставить Щеголеву Ю.Ф. сроком на 5 лет земельный участок с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, в 17 метрах на юго-восток от земельного участка №а под строительство склада-площадки для хранения строительных материалов путём издания соответствующего постановления в 10-дневный срок с момента вступления решения суда в законную силу; обязать Управление муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа перезаключить с ним на новый 5-летний срок договор аренды № от ДД.ММ.ГГГГ земельного участка с кадастровым номером №.

В обоснование указал, что в соответствии с постановлением Главы муниципального образования «Чебаркульский городской округ» от ДД.ММ.ГГГГ № ему предоставлен на праве аренды земельный участок с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, в 17 метрах на юго-восток от земельного участка №а по <адрес> (далее по тексту решения - спорный земельный участок), под строительство склада-площадки для хранения строительных материалов, сроком на три года. Между Управлением муниципальной собственности Чебаркульского городского округа (далее по тексту решения - УМС) и истцом заключён договор аренды спорного земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ № на срок по ДД.ММ.ГГГГ. Договор был зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по <адрес> ДД.ММ.ГГГГ. Согласно условий договора аренды арендатор имеет право по истечении срока действия договора, при надлежащем исполнении принятых на себя обязательств по договору в преимущественном порядке заключить договор на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению не позднее чем за три месяца до истечения срока действия договора. В установленный

срок истцом направлено заявление о продлении срока действия договора аренды. ДД.ММ.ГГГГ исх.№189 был получен отказ по причине нарушения согласованного плана застройки и сроков строительства. У истца имеется в наличии действующее разрешение на строительство от ДД.ММ.ГГГГ со сроком действия до ДД.ММ.ГГГГ. Нарушений договора аренды со стороны истца нет. На земельном участке расположен объект незавершённого строительства, принадлежащий на праве собственности истцу. Земельным законодательством не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено. Причиной отказа в продлении срока договора аренды было указано нарушение согласованного плана застройки и сроков строительства. Сроки строительства истцом не нарушены, поскольку разрешение на строительство им получено в 2010 году. Относительно нарушения согласованного плана застройки истец привлечен к административной ответственности. Данные обстоятельства не могут являться основанием отказа в продлении срока действия договора. Нарушением согласованного плана застройки права смежного землепользователя не нарушены. Заключение договора аренды на новый срок обязательно для стороны ответчиков.

Истец Шеголев Ю.Ф., его представитель Козлов И.А. в судебном заседании исковые требования поддержали в полном объёме.

Ответчик Глава муниципального образования «Чебаркульский городской округ» в суд не явился, извещён о времени и месте судебного заседания.

Представитель ответчиков Главы муниципального образования «Чебаркульский городской округ», Управления муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа, третьего лица Администрации муниципального образования «Чебаркульский городской округ» Родиков Д.С. в судебном заседании против удовлетворения иска возражал, суду пояснил, что право арендатора на продление срока договора аренды не свидетельствует о том, что арендодатель обязан предоставить земельный участок истцу на новый срок и на пролонгацию договора аренды. Условия договора аренды соответствуют действующему законодательству. Обязанность по заключению договора аренды с истцом у ответчиков отсутствует. С другим лицом договор аренды на спорный земельный участок не заключался, у органов местного самоуправления, как собственников, отсутствует обязанность предоставления земельных участков. В соответствии с нормами земельного законодательства лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при их использовании требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. ДД.ММ.ГГГГ истец обратился в отдел архитектуры и градостроительства с заявлением о рассмотрении и согласовании проектной документации на складские помещения. Протоколом от ДД.ММ.ГГГГ проект был отклонён в связи с необходимостью устранения недостатков, одним из которых было нарушение градостроительного плана, расстояние от границ участка до линии застройки должно быть не менее 3 метров. После устранения замечаний протоколом от ДД.ММ.ГГГГ проектная документация была согласована, и ДД.ММ.ГГГГ истцом получено разрешение на строительство. В январе 2011 года было выявлено отклонение от проектной документации, истец привлечён к административной ответственности. Шеголеву Ю.Ф. был передан земельный участок по договору аренды от ДД.ММ.ГГГГ, с чётко определёнными границами, при этом стороны согласовали размещение склада-площадки внутри границ земельного участка. Истцом нарушены условия договора аренды, и отказ в продлении срока договора аренды земельного

участка правомерен. Кроме того, истцом пропущен срок обращения в суд в части оспаривания отказов Главы муниципального образования «Чебаркульский городской округ» от ДД.ММ.ГГГГ исх.№189, от ДД.ММ.ГГГГ исх.№232.

Третье лицо ИПБЮЛ Бутвин А.С. в суд не явился, извещён о времени и месте судебного заседания, сведений о причинах неявки в суд не представил.

Судом определено рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Заслушав объяснения истца Щеголева Ю.Ф., его представителя Козлова И.А., представителя ответчиков Главы муниципального образования «Чебаркульский городской округ», Управления муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа, третьего лица Администрации муниципального образования «Чебаркульский городской округ» Родикова Д.С., исследовав письменные доказательства по делу, суд пришёл к выводу об отказе в удовлетворении иска.

В силу пункта 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Лицо, права которого нарушены, вправе применять способы защиты нарушенных прав, предусмотренные законом, в том числе, указанные в статье 12 ГК РФ.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

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 (непотребляемые вещи) (пункт 1 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как установлено при рассмотрении дела, Постановлением Главы муниципального образования «Чебаркульский городской округ» от ДД.ММ.ГГГГ № Щеголеву Ю.Ф. без проведения торгов (конкурса, аукциона) в г.Чебаркуле, Челябинской области, был предоставлен земельный участок площадью 2800,0 кв.м., из земель категории «земли населённых пунктов», расположенный в 17 метрах на юго-восток от земельного участка №а по <адрес>, с кадастровым номером №, в аренду сроком на 3 года под строительство склада-площадки для хранения строительных материалов.

ДД.ММ.ГГГГ между Управлением муниципальной собственности муниципального образования «Чебаркульский городской округ», действующим от имени муниципального образования «Чебаркульский городской округ» (арендодатель) и Щеголевым Ю.Ф. (арендатор) заключён договор № аренды спорного земельного участка, под строительство склада-площадки для хранения строительных материалов, в границах, указанных в кадастровом плане. Срок договора аренды спорного участка установлен с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ (п.п.1.1, 2.1 договора аренды).

Государственная регистрация договора аренды произведена Управлением Федеральной регистрационной службы по Челябинской области ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с п.п.4.3.1, 4.3.2 договора аренды арендатор имеет право использовать участок на условиях, установленных договором. По истечении срока действия договора, только при надлежащем исполнении принятых на себя обязательств по настоящему договору, 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 месяца до истечения срока действия договора.

Как установлено п.п.4.4.1, 4.4.2 договора аренды, арендодатель, помимо прочего, обязан: выполнять в полном объёме все условия договора; использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешённым использованием.

Согласно ст.42 ЗК РФ, лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Статьёй 48 ГрК РФ предусмотрено, что архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с частью 12.2 настоящей статьи. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

ДД.ММ.ГГГГ Щеголов Ю.Ф. обратился с заявлением на имя начальника отдела архитектуры и градостроительства Администрации Чебаркульского городского округа о рассмотрении проекта складских помещений, выполненного ООО «Современные проектные решения» на спорном земельном участке.

Протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ проект от согласования отклонён до устранения замечаний. Помимо прочего, основанием для отклонения проекта от согласования явилось нарушение градостроительного плана при посадке здания склада: расстояние от границы участка до линии застройки должно быть не менее 3-х метров.

После устранения выявленных замечаний протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ проект «Складские помещения» на спорном земельном участке, согласован начальником отдела архитектуры и градостроительства.

В соответствии со ст.51 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. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

ДД.ММ.ГГГГ Щеголевым Ю.Ф. получено разрешение на строительство объекта капитального строительства - складских помещений, расположенных по

адресу: Челябинская область, г.Чебаркуль, в 17 м. на юго-восток от земельного участка №а по ул.Суворова. Срок Действия разрешения до ДД.ММ.ГГГГ.

Письмами администрации Чебаркульского городского округа от ДД.ММ.ГГГГ № и от ДД.ММ.ГГГГ № (письма идентичны по содержанию) на заявление Щеголеву Ю.Ф. о продлении срока действия договора аренды от ДД.ММ.ГГГГ № спорного земельного участка, отказано на основании протокола от межведомственной комиссии по выбору земельных участков и размещению объектов строительства на территории Чебаркульского городского округа, в связи с нарушением Щеголевым Ю.Ф. согласованного плана застройки и сроков строительства.

Постановлением Административной комиссии Администрации муниципального образования «Чебаркульский городской округ» от ДД.ММ.ГГГГ № Щеголев Ю.Ф. привлечён к административной ответственности в виде штрафа <данные изъяты> за совершение административного правонарушения, предусмотренного ст.5 Закона Челябинской области от 27 мая 2010 года №584-ЗО «Об административных правонарушениях в Челябинской области», при строительстве склада на территории отведённой под строительство склада-площадки для хранения сыпучих материалов допущено отклонение от разрешённого строительства в виде смещения строящегося фундамента здания склада на 2,5 м. в восточном направлении вплотную к забору.

ДД.ММ.ГГГГ Щеголев Ю.Ф. обратился на имя Главы муниципального образования «Чебаркульский городской округ» с заявлением, в котором указал, что фактическое пользование земельным участком осуществлялось на момент подачи заявления, и полагал в соответствии со [ст.621 ГК РФ](#) договор аренды заключённым на неопределённый срок, и просил направить в его адрес в 10-дневный срок проект соглашения, продлевающего договор аренды спорного земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №.

Письмом начальника УМС от ДД.ММ.ГГГГ № в адрес истца указано, что для решения вопроса о продлении договора аренды Щеголеву Ю.Ф. предложено устранить выявленные нарушения - отклонение от проекта строительства, а также указано, что ссылка истца на положения [ст.621 ГК РФ](#) и продление договора аренды на неопределённый срок необоснованна, поскольку в адрес истца были направлены ранее письма об отказе в продлении договора аренды, то есть арендодатель выразил своё мнения об отказе в продлении договора.

Таким образом, из материалов дела следует, что по истечении срока действия договора аренды от ДД.ММ.ГГГГ № (срок аренды по ДД.ММ.ГГГГ) соглашения о продлении срока его действия сторонами не достигнуто.

В силу пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора; изменение условий договора может быть осуществлено в том же порядке, что и заключение договора. Между тем, доказательств достижения соглашения о продлении договора суду представлено не было.

Согласно пункту 1 статьи 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Продление договорных отношений с предыдущим арендатором является обязанностью арендодателя только в том случае, если такая обязанность установлена действующим законодательством или соответствующим договором.

Ни законом, ни договором аренды не предусмотрена обязательность его продления на новый срок.

Договором аренды предусмотрено право арендатора по истечении срока действия договора иметь преимущественное перед другими лицами право на

заключение договора аренды на новый срок. Положения договора указывают на возможность продления срока, но не устанавливают обязанности ответчиков продлить срок действия договора, что следует из буквального толкования условий договора аренды.

Пунктом 1 статьи 621 ГК РФ установлено, что в случае, 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.

Кроме того, в силу пункта 3 статьи 22 ЗК РФ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Применительно к статье 621 ГК РФ действующее законодательство возлагает обязанность по заключению нового договора на арендодателя только в том случае, если он намерен в дальнейшем сдавать земельный участок в аренду, а арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности в течение срока договора аренды.

Из материалов дела не усматривается, что ответчик имел намерение в дальнейшем сдавать спорный земельный участок в аренду, а также установлено, что со стороны арендатора имело место отклонение от проекта строительства склада, которое устранено не было, что не оспаривалось в судебном заседании истцом и его представителем.

Поскольку спорный земельный участок не передан в аренду третьим лицам, отказ в продлении срока действия договора не нарушает преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок, которое предусмотрено статьями 22 ЗК РФ и статьей 621 ГК РФ.

Учитывая изложенное, суд пришёл к выводу о том, что условия договора аренды земельного участка не устанавливают обязанность для ответчика продлить срок аренды после окончания срока действия договора аренды, отсутствуют основания для понуждения ответчика пролонгировать с истцом договор аренды земельного участка на новый срок и в соответствии с законом.

Суд не берёт в основу решения доводы истца о том, что он как собственник объекта недвижимого имущества имеет право на использование спорного земельного участка, как несостоятельные.

Из представленного истцом свидетельства о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ следует, что на основании договора аренды земельного участка № от ДД.ММ.ГГГГ, кадастрового паспорта объекта незавершённого строительства, разрешения на строительство от ДД.ММ.ГГГГ, проектно-сметной документации от ДД.ММ.ГГГГ, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области ДД.ММ.ГГГГ произведена государственная регистрация права собственности Щеголева Ю.Ф. на объект незавершённого строительства, назначение: не определено, площадью застройки 380 кв.м., степень готовности 30%, инвентарный номер 6820, литер А, по адресу: Челябинская область, г.Чебаркуль, в 17 м. на юго-восток от земельного участка №а по <адрес>.

Статья 36 ЗК РФ определяет процедуру приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

В соответствии со статьей 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ исключительное право на приобретение права аренды таких земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, предоставлено гражданам, имеющим в собственности на этих участках здания, строения, сооружения.

При предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства применение положений статьи 36 ЗК РФ к объектам незавершенного строительства исключается в связи с тем, что в отличие от зданий, строений или сооружений они не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию.

Кроме того, в соответствии со [ст.256 ГК РФ](#) гражданин вправе обратиться в суд с заявлением в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и свобод. Пропуск трехмесячного срока обращения в суд с заявлением не является для суда основанием для отказа в принятии заявления. Причины пропуска срока выясняются в предварительном судебном заседании или судебном заседании и могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявления.

Исходя из положений части 1 статьи 4 и части 1 статьи 256 ГПК РФ срок обращения с заявлением в суд начинает течь с даты, следующей за днем, когда заявителю стало известно о нарушении его прав и свобод, о создании препятствий к осуществлению его прав и свобод, о возложении обязанности или о привлечении к ответственности. Обязанность доказывания этого обстоятельства лежит на заявителе.

Заявителем не представлено суду доказательств уважительности причин пропуска указанного срока по его требованиям о признании незаконными решений Главы муниципального образования «Чебаркульский городской округ» об отказе в продлении срока договора аренды, выраженных в письмах от ДД.ММ.ГГГГ исх.№189, от ДД.ММ.ГГГГ исх.№232, сроки обращения в суд по которым истекли соответственно ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ. Щеголев Ю.Ф. обратился в суд с настоящим иском ДД.ММ.ГГГГ, то есть с пропуском указанного [ст.256 ГК РФ](#) срока, в связи с чем данные требования не подлежат удовлетворению также в связи с пропуском истцом срока обращения в суд.

В связи с изложенным, в удовлетворении иска надлежит отказать в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст.12, 56, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Щеголеву Ю.Ф. в удовлетворении иска к Главе муниципального образования «Чебаркульский городской округ», Управлению муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа об обязанности продлить договор аренды, отказать.

На решение может быть подана кассационная жалоба в Челябинский областной суд через Чебаркульский городской суд Челябинской области в течение десяти дней со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий: