

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

28 июля 2014 года

г.Калуга

Судебная коллегия по гражданским делам  
Калужского областного суда в составе:  
председательствующего Марьина А.Н.,  
судей Жудова Н.В., Романовой Е.А.,  
при секретаре Жолтиковой А.О.,  
с участием прокурора Моисеевой Н.Г.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу Жудова Н.В. дело  
по апелляционным жалобам Т████████, Т████████, Кировской  
районной администрации МР «Город Киров и Кировский район» на решение  
Кировского районного суда Калужской области от 12 мая 2014 года по делу  
по иску Кировского межрайонного прокурора в интересах неопределенного  
круга лиц к Кировской районной администрации муниципального района  
«Город Киров и Кировский район», Т████████, Т████████ о  
признании договора аренды земельного участка недействительным,

**УСТАНОВИЛА:**

31 марта 2014 года Кировский межрайонный прокурор в интересах  
неопределенного круга лиц обратился в суд с иском к Кировской районной  
администрации муниципального района «Город Киров и Кировский район»,  
Т████████, и впоследствии уточнив свои исковые требования, просил  
признать недействительным договор аренды земельного участка,  
расположенного по адресу: «...» с кадастровым номером «1», применить  
последствия недействительности указанной сделки, обязав Т████████  
возвратить земельный участок Кировской районной администрации, а  
Кировскую районную администрацию возвратить денежные средства,  
уплаченные Т████████ по договору аренды, исключить из Единого  
государственного реестра прав на недвижимое имущество записи о  
регистрации договора аренды земельного участка и дополнительных  
соглашений.

В обоснование заявленных требований истец сослался на то, что в ходе  
проведенной прокуратурой проверки соблюдения Кировской районной  
администрацией земельного законодательства, были выявлены нарушения  
при предоставлении в аренду Т████████ земельного участка для целей,  
не связанных со строительством, что выразилось в неопубликовании  
сообщения о предоставляемом в аренду земельном участке в средствах  
массовой информации.

Определением суда к участию в деле в качестве соответчика  
привлечена Т████████

В судебном заседании прокурор Таневич И.В. искивые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик Т [REDACTED] и его представитель Северин М.С., ответчик Т [REDACTED] возражали против заявленных искивых требований.

Представитель ответчика Кировской районной администрации МР «Город Киров и Кировский район» по доверенности Блохина Е.П. иск не признала.

Решением Кировского районного суда Калужской области от 12 мая 2014 г. искивые требования удовлетворены в полном объеме. Постановлено признать договор аренды земельного участка по ул. «...» площадью 800 кв.м. с кадастровым номером «1» от 17.06.2013 г. недействительным; обязать Кировскую районную администрацию муниципального района «Город Киров и Кировский район» возвратить Т [REDACTED] денежные средства, полученные в качестве арендной платы; исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество записи №40-40-09/020/2013-127 о регистрации договора аренды земельного участка №0096 от 17.06.2013 г., №40-40-09/202/2013-447 о регистрации дополнительного соглашения от 23.09.2013 г., №40-40-09/025/2013-057 о регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

В апелляционных жалобах Т [REDACTED], Т [REDACTED] и Кировской районной администрации МР «Город Киров и Кировский район» ставится вопрос об отмене решения суда как незаконного и необоснованного и вынесении нового решения об отказе в удовлетворении искивых требований в полном объеме.

Выслушав ответчика Т [REDACTED] и его представителя Северина М.С., ответчика Т [REDACTED] поддержавших апелляционные жалобы, прокурора Моисееву Н.Г., просившую решение суда оставить без изменения, а жалобы без удовлетворения, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционных жалоб и поступившие на них возражения заместителя Кировского межрайонного прокурора, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со ст.29 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса.

Как видно из материалов дела, постановлением Кировской районной администрации МР «Город Киров и Кировский район» от 17.06.2013 г. №1312, Т [REDACTED] предоставлен в аренду сроком на 3 года земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 800 кв.м., с кадастровым номером «1», расположенный по адресу: «...», с разрешенным использованием «для огородничества» (л.д.45).

17.06.2013 г. между Т [REDACTED] и Кировской районной администрацией МР «Город Киров и Кировский район» заключен договор аренды указанного земельного участка №0096, на срок по 17 июня 2016 года.

Договор аренды зарегистрирован в ЕГРП.

На основании поданного Т [REDACTED] 8 июля 2013 года заявления, Кировской районной администрации МР «Город Киров и Кировский район» согласовано изменение вида разрешенного использования земельного участка с «огородничества» на «индивидуальное жилищное строительство» (л.д.69,76).

23.09.2013 г. между Т [REDACTED] и Кировской районной администрацией МР «Город Киров и Кировский район» заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, по условиям которого были внесены изменения в п. 1 договора аренды в части изменения вида разрешенного использования с «огородничества» на «индивидуальное жилищное строительство».

Указанное соглашение было зарегистрировано в Кировском отделе управления Росреестра по Калужской области за №40-40-09/020/2013-447 (л.д.25, 75).

Сведения об измененном виде разрешенного использования земельного участка также внесены в Государственный кадастр недвижимости.

На основании заключенного 26 сентября 2013 года между Т [REDACTED] и Т [REDACTED] соглашения, права и обязанности арендатора спорного земельного участка были переданы Т [REDACTED], о чем арендодатель был письменно уведомлен (л.д.20-22).

Указанное соглашение зарегистрировано в ЕГРП за №40-40-09/025/2013-057.

Постановлением администрации МО ГП «...» от 27.09.2013 г. №208 земельному участку присвоен почтовый адрес: «...» (л.д.94).

21 октября 2013 года Т [REDACTED] выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома размером 9,3 х 11,2 м. по адресу: «...» (л.д.51).

Из объяснений сторон и представленного суду апелляционной инстанции отчета ООО «...» от 9 июля 2014 года следует, что на земельном участке находится объект недвижимого имущества, незавершенный строительством.

Согласно п.10 ст.19 Правил землепользования и застройки городского поселения «...» от 24.12.2007 г. №127, заявления граждан для предоставления участков для огородничества, сенокоса, пастбищ рассматриваются и предоставляются без обязательной публикации в средствах массовой информации для жителей.

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством регулируется ст.34 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с положениями указанной статьи, органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение

земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы в частности обязаны:

принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений;

обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в орган местного самоуправления, в которых должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

Орган местного самоуправления, с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления указанного заявления утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка.

Орган местного самоуправления, в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю.

Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного решения.

Таким образом, исходя из анализа содержания приведенной нормы Земельного кодекса РФ следует, что одним из основных условий законности предоставления земельных участков является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении участков, а также условие предоставления достаточно полной и достоверной информации, что должно достигаться путем заблаговременной публикации информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам на определенном праве и предусмотренных условиях.

Вместе с тем, удовлетворяя иск, суд первой инстанции не учел то обстоятельство, что право аренды в отношении спорного земельного участка возникло у Т [REDACTED] в порядке установленном п.5 ст.22 Земельного кодекса РФ, а не ст.34 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, судом оставлено без внимания, что на участке ведется строительство объекта недвижимого имущества, и прекращение права

аренды фактически приведет к невозможности осуществления Т [REDACTED] своих прав собственника в отношении указанного объекта.

В то же время, согласно статье 1 Протокола № 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права.

С момента предоставления Т [REDACTED] земельного участка и до начала строительства, уполномоченные органы не предъявляли претензий по вопросу законности предоставления земельного участка в аренду. Напротив, как это видно из дела, органы государственной власти внесли сведения о земельном участке в соответствующие реестры, а орган местного самоуправления выдал разрешение на строительство, что и позволило Т [REDACTED] использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения суда и принятии по делу нового решения об отказе в иске.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

**о п р е д е л и л а:**

решение Кировского районного суда Калужской области от 12 мая 2014 года отменить и принять по делу новое решение, которым в иске Кировскому межрайонному прокурору в интересах неопределенного круга лиц к Кировской районной администрации муниципального района «Город Киров и Кировский район», Т [REDACTED], Т [REDACTED] о признании договора аренды земельного участка недействительным – отказать.

Председательствующий

Судьи