

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

13 ноября 2020 года г. Гурьевск

Гурьевский районный суд Калининградской области в составе:

председательствующего судьи Макаровой Т.А.,

при секретаре Хасановой Н.К.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению С..... Н.П. к администрации Гурьевского городского округа Калининградской области о понуждении к заключению договора аренды земельного участка без проведения торгов,

У С Т А Н О В И Л :

С..... Н.П. обратился в суд с указанным выше исковым заявлением, которым просил возложить на администрацию Гурьевского городского округа Калининградской области обязанность заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером, площадью кв.м, для строительства индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос., пер., без проведения торгов.

В обоснование заявленных требований указано на то, что на основании соглашения об уступке прав и обязанностей по договору №..... аренды земельного участка от 26 декабря 2015 года, заключенного с К..... В.А., истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером, для строительства индивидуального жилого дома сроком до 1 июня 2020 года. 16 июля 2020 года истцом подано в администрацию Гурьевского городского округа Калининградской области заявление о заключении договора аренды указанного выше земельного участка на новый срок. 10 августа 2020 года администрацией отказано в удовлетворении заявления со ссылкой на положения ст.ст. 39.6, 39.20 Земельного кодекса РФ, в том числе, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты, на которые зарегистрировано право собственности, а также отсутствует разрешение на строительство. Истец, не соглашаясь с отказом администрации, ссылается на то, что на основании имеющегося разрешения на строительство индивидуального жилого дома им были осуществлены работы по возведению индивидуального жилого дома - строительству фундамента, имеется проектная документация по строительству объекта капитального строительства, получены все необходимые технические условия и разрешения, ранее заключенный договор аренды до истечения срока его действия расторгнут не был, то есть считается пролонгированным.

В судебном заседании истец С..... Н.П., представитель истца по устному ходатайству – Ж..... А.Н., представитель истца по доверенности Золотарев М.Ю. требования иска поддержали по доводам и основаниям, изложенным в нем, просили удовлетворить.

Представитель ответчика администрации Гурьевского городского округа Калининградской области – М..... С.А., действующий на основании доверенности, с исковыми требованиями не согласился, просил в их удовлетворении отказать, указав на отсутствие правовых оснований для заключения договора аренды земельного участка в силу п.п. 3, 4 ст. 39,6, ст.39.20 Земельного кодекса РФ.

Заслушав пояснения участников процесса, исследовав письменные материалы настоящего гражданского дела, собранные по делу доказательства и дав им оценку в соответствии с требованиями, установленными ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, на основании постановления администрации Гурьевского муниципального района №..... от 14 июля 2010 года М.....Ю.Н. предоставлен в аренду сроком до 1 июня 2020 года без проведения торгов земельный участок с кадастровым номером, площадью кв.м, для строительства индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область. Гурьевский район, пос., пер.,

14 июля 2010 года между администрацией Гурьевского муниципального района и М.....ой Ю.Н. заключен договор №..... аренды указанного выше земельного участка, зарегистрированный в установленном законом порядке.

14 июля 2011 года права и обязанности по указанному выше договору аренды земельного участка были переуступлены К..... В. Право аренды земельного участка за К..... В. Было зарегистрировано в установленном законом порядке.

14 июля 2011 года права и обязанности по указанному выше договору аренды земельного участка были переуступлены К..... В. Право аренды земельного участка за К..... В. было зарегистрировано в установленном законом порядке.

26 декабря 2015 года права и обязанности по указанному выше договору аренды земельного участка были переуступлены С..... Н.П. Право аренды земельного участка за С..... Н.П. зарегистрировано в установленном законом порядке.

Согласно п. 2.1. заключенного договора аренды срок аренды земельного участка установлен с 14 июля 2010 года и действует до 1 июня 2020 года.

В соответствии с п. 5.1.4 указанного договора арендатор имеет право заключить договор аренды на новый срок по истечении срока действия договора (при наличии согласия арендодателя и отсутствии нарушений условий договора арендатором).

Согласно п. 5.2.10 договора арендатор обязан письменно уведомить арендодателя не менее чем за 30 дней до окончания срока аренды о желании заключить договор аренды на новый срок.

Пунктом 8.1. Договора предусмотрено, что договор может быть расторгнут по требованию арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством РФ, в случаях, указанных в п.6.1, а также в случае отчуждения недвижимости, принадлежащей арендатору на праве собственности и находящейся на земельном участке, указанном в п. 1.1.

Согласно п. 8.2. договор может быть досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон в случае совершения сделки купли-продажи, мены, дарения недвижимого имущества или других, заключенных в установленном порядке, сделок по отчуждению недвижимости.

В соответствии с п. 8.3. действие договора может быть досрочно прекращено арендодателем в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством.

Пунктом 8.4. установлено, что договор утрачивает силу по истечении срока действия, установленного в п. 2.1.

В случаях невыполнения условий, указанных в п.5.2.1, договора арендодатель оставляет за собой право пролонгации договора на новый срок по истечении срока действия договора.

16 июля 2020 года С..... Н.П. обратился с заявлением вход. №2720- зем в администрацию Гурьевского городского округа Калининградской области о договора аренды земельного участка без проведения торгов на новый срок.

10 августа 2020 года администрацией письмом №17/9061 в ответ на обращение С..... Н.П. было сообщено, что заключить новый договор аренды земельного участка не представляется возможным, со ссылкой на положения ст.ст. 39.6, 39.20 Земельного кодекса РФ, в том числе, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты, на которые зарегистрировано право собственности, а также отсутствует разрешение на строительство.

В силу п. 32 ч. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка арендатору, если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в соответствии с пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

Согласно п. 3 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ 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.

В соответствии с п. 4 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ 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 - 3 0 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Кроме того, согласно ч. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Как установлено судом и следует из материалов дела, прежним арендатором М.....ой Ю.Н. были получены технические условия на водоснабжение и водоотведение МУП ЖКХ «Гурьевский водоканал» от 22 сентября 2010 года.

Согласно выданному санитарно-эпидемиологическому заключению от 8 октября 2010 года земельный участок соответствует санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.

Кроме того, прежнему арендатору К..... В. администрацией Гурьевского муниципального района 27 сентября 2011 года был выдан градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 39:03:080902:668.

28 сентября 2011 года администрацией Гурьевского муниципального района К..... В. выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома на указанном выше земельном участке сроком на десять лет.

Указанная выше разрешительная документация является действующей, что не оспаривалось ответчиком в ходе рассмотрения дела.

В 2016 году С..... Н.П. были получены технические условия для присоединения к электрическим сетям АО «Янтарьэнерго», заключен с АО «Янтарьэнерго» договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, разработана рабочая документация по электроснабжению жилого дома.

Как следует из представленных стороной истца документов, на земельном участке в настоящее время осуществляются работы по строительству индивидуального жилого дома, возведен фундамент, то есть на земельном участке расположен объект незавершенного строительства.

Задолженности по договору аренды С..... Н.П. не имеет.

Указанные выше обстоятельства администрацией Гурьевского городского округа Калининградской области не оспаривались.

Как следует из материалов дела, С..... Н.П. обратился с заявлением в администрацию о заключении договора аренды земельного участка 16 июля 2020 года, то есть по истечении указанного в договоре срока аренды (1 июня 2020 года).

Как установлено судом, с учетом введенных ограничительных мер Постановлением Правительства Калининградской области от 16 марта 2020 №134 «О введении на территории Калининградской области режима повышенной готовности для органов управления и сил территориальной подсистемы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций Калининградской области и некоторых мерах по предотвращению распространения в Калининградской области новой коронавирусной инфекции» граждане в возрасте старше 65 лет, а также граждане, имеющие заболевания, указанные в приложении №2 к настоящему постановлению, обязаны соблюдать с 31 марта 2020 года режим самоизоляции по месту проживания либо в иных помещениях, в том числе в жилых и садовых домах, данный режим действовал до 1 сентября 2020 года.

Истец С..... Н.П., 1949 года рождения, то есть является гражданином, который должен соблюдать режим самоизоляции.

Вместе с тем, как следует из пояснений представителя истца Ж..... А.Н. по устному ходатайству, истцом предпринимались меры по обращению с заявлением о заключении договора аренды земельного участка своевременно, до его истечения срока действия договора аренды, в том числе, через МФЦ г. Гурьевска, где ему было в устном порядке отказано в принятии такого заявления и рекомендовано обратиться с заявлением непосредственно в администрацию, что им и было сделано с учетом режима приема граждан в администрации Гурьевского городского округа Калининградской области.

Кроме того, как установлено судом, после истечения срока действия договора аренды земельного участка, истец фактически пользуется земельным участком, возражений со стороны арендодателя не поступало, на момент обращения истца к ответчику с заявлением о заключении договора аренды земельного участка, договор аренды расторгнут не был, считается прологнированным.

С учетом вышеприведенных положений закона и условий договора фактически истец имел право на возобновление договора аренды земельного участка по двум основаниям: путем подачи соответствующего заявления арендодателю до истечения договора аренды и путем фактического продолжения пользования земельным участком после истечения срока действия договора аренды.

Кроме того, исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных законом, какое-либо иное лицо не обладает, ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с С..... Н.П. по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 ст. 46 Земельного кодекса РФ; на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Судом установлено, что после истечения срока действия договора аренды истец при отсутствии возражений со стороны ответчика продолжает пользоваться спорным земельным участком по назначению. Соглашения об изменении условий данного договора, либо о прекращении его действия между сторонами заключено не было. Доказательства направления уведомления истцу администрацией о необходимости освобождения земельного участка не представлены, в связи с чем после окончания срока действия прежнего договора аренды правоотношения по аренде земельного участка были возобновлены по обоюдному соглашению сторон. Истец реализовал свое право на возобновление договора аренды. Указанные

обстоятельства не препятствовали истцу в дальнейшем обратиться к арендодателю с заявлением о заключении договора аренды на земельный участок на новый срок.

При таких обстоятельствах оснований для отказа С..... Н.П. в предоставлении в аренду спорного земельного участка у органа местного самоуправления не имелось.

С учетом установленных по делу обстоятельств, на основании вышеприведенных норм права, суд приходит к выводу о наличии оснований для возложения на администрацию Гурьевского городского округа Калининградской области обязанности по заключению с С..... Н.П. договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:03:080902:668 без проведения торгов.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования С..... Николая Петровича - удовлетворить.

Обязать администрацию Гурьевского городского округа заключить с С..... Н.П. договор аренды земельного участка с кадастровым номером, для строительства индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Гурьевский район, пос., пер., без проведения торгов.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Калининградского областного суда через Гурьевский районный суд Калининградской области в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной мотивированной форме.

Мотивированное решение изготовлено 20 ноября 2020 года.

Судья

Т.А. Макарова