

Некоторые вопросы применения норм о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды земельного участка на новый срок

Настоящая статья раскрывает одну из проблемных моментов института аренды – преимущественное право арендатора на заключение договора аренды земельного участка на новый срок.

Данное право закреплено законодателем с целью гарантировать арендатору продления арендных отношений.

В предлагаемом материале указывается одновременно на наличие по этой тематике судебных решений. Несмотря на то, что рассматриваемый вопрос имеет достаточно точную степень законодательного урегулирования, пробелы в данной сфере всё же имеются. В этой связи, статья раскрывает эти пробелы для дальнейшего их устранения.

Аренда земельных участков с каждым годом становится одной из наиболее распространённых сделок. Земельные участки приобретают новых арендаторов, в то время как «прежние» арендаторы всё чаще обращаются в суд за защитой своего преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

Данное право принадлежит арендаторам на основании пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса РФ, в силу которого по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок, а также согласно пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса РФ, которая гласит, что 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. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течении года со дня истечения срока договора с ним, заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключённому договору и возмещения убытков, причинённых отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Кроме того, смысл этой статьи отражён в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 11 января 2002 года №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Таким образом, в данных нормах закреплено преимущественное право и определены условия, при которых оно может быть реализовано. Первое: соответствующим правом наделяется арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключённому договору (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.12.2001 г.). Второе: арендатор, желающий продолжить арендные отношения, обязан письменно уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре. Следовательно, если арендатор пропустил срок подачи заявки на пролонгацию договора аренды, он утрачивает преимущественное право на заключение договора (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.10.2005 г. №ФОЗ-А51/05-1/2888). Третье: рассматриваемое право возникает, если арендодатель в течение года заключил договор аренды с другим лицом (Постановление ФАС Московского округа от 13.08.2004 г. №КГ-А40/6833-04).

Как мы видим, законодатель закрепил за арендатором его преимущественное право, однако проанализировав практику разрешения споров в этой области, прослеживается тенденция к снижению процентного соотношения выигранных в суде дел. Это связано с тем, что при рассмотрении споров выявляются пробелы, которые заполняет судебная практика.

Так, в Постановлении ФАС Дальневосточного округа от 31.03.2005 г. №ФОЗ-А51/051/273 предусмотрено, что истец не обладает преимущественным правом на заключение договора аренды земельного участка, поскольку договор аренды, заключённый истцом не прошёл государственную регистрацию.

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.04.06 г. по делу №А28-14348/2005-810/16 указало, что арендатор, нарушивший условия договора аренды земельного участка, утрачивает преимущественное право на новый срок.

Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.07.2006 г. №ФОЗ-А24/05-1/4099 установило, что арендаторам земельных участков, договоры аренды которых считаются возобновлёнными на неопределённый срок, должна быть предоставлена возможность воспользоваться преимущественным правом на заключение новых договоров аренды земельного участка.

Теперь рассмотрим преимущественное право на примере города Южно-Сахалинска Сахалинской области. В целях урегулирования земельных отношений органы местного самоуправления города Южно-Сахалинска разработали новый типовой договор аренды земельного участка, в котором предусмотрели продление договора в преимущественном порядке при условии, что арендатор надлежащим образом выполнит принятые на себя обязательства. Данный типовой договор был утверждён Постановлением мэра г. Южно-Сахалинска от 13 февраля 2001 года № 312 «Об утверждении новых типовых форм договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования «город Южно-Сахалинск». До этого типовые договоры аренды содержали более широкое изложение, но в тоже время имели ограничения по сроку подачи заявки на пролонгацию. Например, договоры о предоставлении участков в пользование на условиях аренды, заключённые в 1998 году, со-

держали пункт о том, что арендатор имеет право на продление в преимущественном порядке договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению арендатора, переданному арендодателю не позднее чем за 60 календарных дней до истечения срока договора. Поэтому по истечении срока действия договора арендаторы, надлежащим образом выполнившие данное условие, обращались в суд для защиты своего права.

Так, Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд Сахалинской области с иском к Департаменту архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью администрации города Южно-Сахалинска и третьему лицу – обществу с ограниченной ответственностью о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка и взыскании убытков. Решением от 29.12.2005 года суд отказал в удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, Постановлением мэра г. Южно-Сахалинска №197 от 09.02.1998 г. предпринимателю был предоставлен в аренду на срок до 17 июля 1998 г. земельный участок, площадью 0,5353 га под временную автостоянку. На основании названного постановления между администрацией города Южно-Сахалинска и предпринимателем заключен договор аренды земельного участка №928 от 25.02.1998 г. на срок до 17.07.1998. В дальнейшем срок договора аренды продлевался постановлениями мэра. На основании постановлений мэра подписаны дополнительные соглашения к договору. В последнем дополнительном соглашении дата окончания договора установлена 30.11.2004 г.

22 июля 2004 года предприниматель обратился к департаменту с заявлениями о продлении срока договора аренды, а также о предоставлении дополнительного земельного участка для расширения автостоянки и проектирования автомойки автомобилей.

Письмами от 27.10.2004 г. и 15.12.2004 г. департамент отказал предпринимателю в продлении договора аренды.

На основании постановления мэра г. Южно-Сахалинска от 13.04.2004 г. №596 между департаментом и обществом с ограниченной ответственностью был подписан договор аренды земельного участка №7278 от 21.02.2005 г., площадью 14180 кв.м. на срок с 01.04.2004 г. по 31.03.2005 г. Договор зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Сахалинской области 24 ноября 2005 г. В соответствии с постановлением мэра №837 срок аренды на данный участок продлён по 31.03.2008 г. и установлено целевое назначение - для строительства градостроительного жилищно-общественного комплекса повышенной этажности.

В обоснование своих требований истец ссылался на статью 621 Гражданского кодекса РФ. Однако, суд первой инстанции, отказывая в исковых требованиях, указал, что новый договор аренды спорного земельного участка между департаментом и обществом с ограниченной ответственностью заключен для иных целей и большей площадью, в состав которой вошёл ранее арендованный предпринимателем участок. А по смыслу статьи 621 ГК РФ, преимущественное право на заключение договора аренды имеет арендатор в

том случае, если заключение договора осуществлено на тот же объект аренды и по такому же назначению. Отказывая в удовлетворении требований, суд не нашёл оснований и для взыскания убытков в виде упущенной выгоды.

Решениями апелляционной и кассационной инстанции оставлено решение первой инстанции без изменения.

Из вышеизложенного видно, что арбитражный суд уточнил смысл статьи 621 ГК РФ, указав, что правила указанной статьи не могут применяться, если объект аренды существенно изменился как по площади занимаемого земельного участка, так и по его назначению.

Таким образом, несмотря на правовую закреплённость рассматриваемого преимущественного права, количество судебных дел в данной области увеличивается. Поэтому суды оказывают помощь, уточняя или расширяя смысл норм права, а также заполняя пробелы в законах.